Masarykova univerzita

Ekonomicko-správní fakulta

Studijní obor: Regionální rozvoj a správa

Prostorové rozdíly v cenách pozemků v Jihomoravském kraji

Land prices spatial differentials in Southern Moravia region

diplomová práce

Bc. Renata Dvořáčková

Vedoucí práce: Ing. Vladimír Žítek, PhD.

Brno, duben 2006

Jméno a příjmení autora:	Bc. Renata Dvořáčková
Název diplomové práce:	Prostorové rozdíly v cenách pozemků v Jihomoravském kraji
Název práce v angličtině:	Land prices spatial differentials in Southern Moravia region
Katedra:	Regionální ekonomie a správy
Vedoucí diplomové práce:	Ing. Vladimír Žítek, PhD.
Rok obhajoby:	2006

Anotace
Cílem diplomové práce bylo provedení analýzy trhu s pozemky v Jihomoravském kraji, vyjma krajského města Brna. V úvodní kapitole je proto věnována pozornost pojmu stavební pozemek, ale také metodám jeho ocenění a specifikám trhu s nemovitostmi. Následuje stručná charakteristika sledovaného území a jeho rozdělení na analyzované územní jednotky – správní obvody obcí s rozšířenou působností. Těmto obvodům a jejich analýzám jsou věnovány další dvě kapitoly práce. Vyhodnocení jak jednotlivých provedených rozborů, tak konečná syntéza s grafickým výstupem pak tvoří samotný závěr práce.

Annotation
The goal of this diploma thesis is to analyze the lots market in the South Moravian region, with the exception of the county capital Brno. In the first chapter, the term building land and also the valuation methods and the specifics of the property market are discussed. The next part is represented by a brief description of the monitored area and its division into analyzed territorial units - municipalities with extended powers. The following two chapters of this thesis focus on the municipalities. The result of this work is formed by the interpretation of both different performed analyses and final synthesis with a graphic output.

Klíčová slova
stavební pozemek, renta, ocenění, cena, trh s nemovitostmi, správní obvod obce s rozšířenou působností;

Keywords
building land, estate, evaluation, price, property market, administrative district of municipality with extended powers;

Masarykova univerzita v Brně
Ekonomicko-správní fakulta

Katedra regionální ekonomie a správy
Akademický rok: 2005/2006

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Pro: **Bc. Renata Dvořáčková**

Obor: Regionální rozvoj a správa

Název tématu:

Prostorové rozdíly v cenách pozemků v Jihomoravském kraji

Land prices spatial differentials in Southern Moravia region

Zásady pro vypracování:

Problémová oblast: Pozemková renta, cenová diferenciace, oceňování nemovitostí, prostorová ekonomie.

Cíl práce: Cílem práce je podrobně zanalyzovat trh pozemků v Jihomoravském kraji a bude-li to možné tak též zachytit časové změny. Práci je dále možné směřovat buď k hlubší analýze tržních souvislostí obchodování s pozemky nebo ke komparaci s administrativními cenami.

Postup práce a použité metody: Práce vychází z teoretických základů obecně akceptovaných závěrů ve zkoumané oblasti, na jejich základě se hodnotí reálný stav věcí. Veškerá poznání jsou podložena literárními prameny a jsou vhodně doplněna vlastními komentáři, návrhy a doporučeními.

Při zpracování práce budou využity metody analýzy a syntézy jakožto základní metody tvorby odborných prací. Metodu historickou a deskriptivní lze užít pro popis dosavadních poznatků ve zpracovávané oblasti, při práci s literaturou metody komparace a analogie.

Rozsah grafických prací: Předpoklad cca 10 tabulek a grafů

Rozsah průvodní zprávy: **cca 60 – 70 stran**

Seznam odborné literatury:

Císař, J.: Vybrané otázky z trhu nemovitostí. Praha: VŠE, 1998
Maier, K. - Čtyroký, J.: Ekonomika územního rozvoje. Praha: Grada Publishing, 2000
Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. CERM, Brno 2004.
Inzertní periodika nemovitostí v Jihomoravském kraji
Další literatura bude upřesněna v průběhu zpracování diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vladimír Žítek

Datum zadání diplomové práce: 18. března 2005

Termín odevzdání diplomové práce: 21. dubna 2006

doc. RNDr. Milan Viturka, CSc.
vedoucí katedry regionální ekonomie a správy ESF MU v Brně

doc. JUDr. Ivan Malý, CSc.
děkan ESF MU v Brně

V Brně dne 19. března 2005

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci Prostorové rozdíly v cenách pozemků v Jihomoravském kraji vypracovala samostatně pod vedením Ing. Vladimíra Žítka, PhD. a uvedla v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje.

V Brně dne

_____

vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Vladimíru Žítkovi, PhD. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce a také své rodině a přátelům za jejich podporu ve studiu.

Obsah

ÚVOD ..... **- 7 -**

1 OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ, TRH S NEMOVITOSTMI ..... **- 9 -**

1.1 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ..... - 9 -

1.1.1 Předmět oceňování ..... *- 9 -*

1.1.2 Metody oceňování stavebních pozemků ..... *- 10 -*

1.1.3 Metody oceňování pozemků v ČR ..... *- 12 -*

1.2 CHARAKTERISTIKA TRHU NEMOVITOSTÍ ..... - 13 -

1.2.1 Specifika trhu nemovitostí ..... *- 13 -*

1.2.2 Cena a hodnota nemovitosti ..... *- 14 -*

1.2.3 Dysfunkce trhu nemovitostí ..... *- 16 -*

2 JIHOMORAVSKÝ KRAJ A JEHO CHARAKTERISTIKA ..... **- 18 -**

2.1 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA JIHOMORAVSKÉHO KRAJE ..... - 18 -

2.2 OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ V JMK ..... - 19 -

3 ANALÝZA POZEMKOVÉHO TRHU JIHOMORAVSKÉHO KRAJE – ČÁST 1 ..... **- 23 -**

3.1 BLANSKO ..... - 23 -

3.2 BOSKOVICE ..... - 26 -

3.3 VYŠKOV ..... - 28 -

3.4 BUČOVICE ..... - 30 -

3.5 SLAVKOV U BRNA ..... - 32 -

3.6 ROSICE ..... - 34 -

3.7 KUŘIM ..... - 35 -

3.8 TIŠNOV ..... - 37 -

3.9 ŠLAPANICE ..... - 39 -

3.10 ŽIDLOCHOVICE ..... - 41 -

3.11 IVANČICE ..... - 43 -

4 ANALÝZA POZEMKOVÉHO TRHU JIHOMORAVSKÉHO KRAJE – ČÁST 2 ..... **- 46 -**

4.1 VESELÍ NAD MORAVOU ..... - 46 -

4.2 HODONÍN ..... - 48 -

4.3 KYJOV ..... - 50 -

4.4 BŘECLAV ..... - 52 -

4.5 HUSTOPEČE ..... - 54 -

4.6 MIKULOV ..... - 56 -

4.7 POHOŘELICE ..... - 58 -

4.8 ZNOJMO ..... - 60 -
4.9 MORAVSKÝ KRUMLOV ..... - 61 -
5 ZHODNOCENÍ POZEMKOVÉHO TRHU JIHOMORAVSKÉHO KRAJE ..... - 64 -
5.1 SOCIOEKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA JIHOMORAVSKÉHO KRAJE ..... - 64 -
5.2 SYNTÉZA CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ ..... - 66 -
ZÁVĚR ..... - 71 -
Seznam použitých zkratek ..... - 73 -
Seznam literatury ..... - 74 -

Úvod

V období centrálně plánovaného hospodářství neměla v zemích střední a východní Evropy cena vztah k trhu ani k aktuálnímu vztahu mezi nabídkou a poptávkou. Ceny nemovitostí a potažmo veškeré ceny byly regulovány řídícími státními orgány prostřednictvím vládních vyhlášek a nařízení.

Aby bylo možné stanovit administrativní ceny, které byly nutné pro výběr daní, působili v tomto období soudem stanovení znalci. Do specializace těchto znalců mimo jiné patřila aplikace cenových vyhlášek a také zpracování znaleckých posudků. Zvláštní kategorií bylo stanovení tzv. obecné ceny. Za tuto cenu by bylo možné daný majetek v daném čase a místě pořídit či prodat. Tato obecná cena byla potřebná pro určení základu dědické daně.

Po revoluci v roce 1989 prošla Česká republika procesem transformace, který mimo jiné zahrnoval cenovou liberalizaci, aby se opět stala zemí s tržním hospodářstvím. Ceny, tedy i ceny nemovitostí, vznikají až na výjimky působením trhu, tj. vzájemným ovlivňováním nabídky a poptávky.

Pro oceňování stavebních pozemků, kterými se tato práce zabývá, je možné použít několik metod, které jsou v této práci uvedeny a stručně vysvětleny. Tyto postupy usilují o určení ceny pozemku, a to buď substitucí trhu s následným odhadem tržní ceny nebo jejím administrativním určením. V podmínkách České republiky lze použít dva odlišné způsoby ocenění pozemků. Prvním z nich je využití cenové mapy stavebních pozemků, je-li pro danou obec či město vyhotovena. Druhým z možných postupů je ocenění pozemku dle vyhlášky č. 540/2002 Sb. v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Tato vyhláška nabyla účinnosti k 15. lednu 2003 a mění tak některé postupy oceňování majetku podle předchozí vyhlášky č. 325/2002 Sb.

Cílem práce je analýza trhu se stavebními pozemky Jihomoravského kraje. Do analýzy nebude zahrnuto město Brno, protože se jedná o velké, vnitřně velmi diverzifikované území a bylo již samostatně zpracováno v rámci bakalářské práce. Dá se předpokládat,

že z provedené analýzy vyplyne, že ceny stavebních pozemků jsou nejvyšší v nejbližším okolí města Brna tj. v okrese Brno – venkov a na území okresu Blansko. Město Brno je přirozeným centrem nodálního regionu Jihomoravský kraj a lze se proto domnívat, že ceny stavebních pozemků v kraji budou polohou vůči tomuto centru zásadně ovlivňovány. Naopak je možné se domnívat, že nižší cenovou úroveň bude zjištěna v okresech Znojmo, Břeclav a Hodonín, které dlouhodobě vykazují nejhorší hodnoty socioekonomických ukazatelů v rámci Jihomoravského kraje.

1 Oceňování stavebních pozemků, trh s nemovitostmi

V úvodní kapitole je věnována pozornost jak samotnému vymezení pojmu stavební pozemek, ale také metodám sloužícím k ocenění tohoto druhu nemovitosti. Důležitou součástí je také uvedení zvláštností trhu s nemovitostmi, resp. pozemky, který je charakteristický řadou specifických vlastností.

1.1 Metody oceňování pozemků

V současných ekonomických teoriích je známo několik metod, jimiž lze oceňovat stavební pozemky a které jsou od sebe odlišné. Existují metody využívající informace získané z reálného trhu, ale jsou používány i takové, které lze označit za čistě administrativní.

1.1.1 Předmět oceňování

Existuje mnoho důvodů pro oceňování nemovitostí. Mezi tyto důvody lze například zařadit převod vlastnických práv k nemovitosti z jednoho subjektu na druhý. Dalším významným motivem k oceňování nemovitostí je potřeba financování konkrétních projektů, činností či záměrů jednotlivých subjektů nebo firem, popřípadě získání úvěrů na jejich vlastní realizaci. V tomto případě může nemovitost sloužit jako záruka za bankovní úvěr. Cenu nemovitosti lze také považovat za jeden z možných rozhodujících činitelů při výběrů z několika možných alternativních investic. Dále pak určení nabídkových a poptávkových trendů na trhu s nemovitostmi a provedení analýzy tohoto trhu poskytuje důležité informace subjektům či podnikům, které nabízejí služby v oboru poradenství. Avšak asi nejdůležitějším a nejčastějším podnětem pro provedení ocenění nemovitosti jsou daňové účely. Získávají se takto informace a podklady potřebné například pro výpočet daně z nemovitosti, daně dědické, daně z převodu nemovitosti nebo daně darovací.

Protože je tato práce zaměřena na konkrétní druh nemovitosti, kterým jsou stavební pozemky, je třeba si nejprve vymezit, co lze do tohoto pojmu přesně zahrnout, tak jak to specifikuje právní řád České republiky. Pro bližší vymezení této skupiny pozemků je nutné použít jak

pozitivní definici, tedy přesně vyjádřit, co je zákonem považováno za stavební pozemky a také zároveň negativní charakteristiku tohoto pojmu.

Stavebními pozemky jsou:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění;
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu;
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí;

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není:

- pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením, včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb;
- pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.[1]

1.1.2 Metody oceňování stavebních pozemků[2]

Vlastnictví pozemků je možné nazvat jistou formou monopolu. Toto tvrzení je dáno především zvláštností pozemků, kterou je jejich omezená rozloha v území. Nelze je libovolně rozšiřovat či vyrábět. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která se odlišuje na rentu absolutní a relativní. Prvním druhem renty – absolutní, je ta, kterou v dané lokalitě mají

[1] § 9 zákona č.151/1997 Sb.
[2] Bradáč, A. a kol. 2004

vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů. Navýšení nad hodnotu této absolutní renty, které mají vlastníci výnosnějších pozemků, je pak rentou relativní.

Existují mnohé faktory ovlivňující více či méně cenu pozemku. S ohledem na tyto faktory bylo vyvinuto několik metod, kterými lze tento druh nemovitosti oceňovat. Používané metody se snaží cenu pozemku nějakým způsobem určit, buď přímo administrativně nebo zastoupit funkci trhu a cenu s co největší přesností odhadnout.

Mezi tyto metody patří:

- Oceňování pozemků podle cenových předpisů – podstatou této metody je vynásobení výměry pozemků zjištěné podle evidence (katastru nemovitostí) jednotkovou cenou za 1 m^2. Tyto ceny se pak upravují podle polohy pozemku a jeho vybavení.
- Metoda třídy poloh:
    a) původní Naegeliho metoda třídy poloh – metoda předpokládá určitý vztah ceny stavebního pozemku, jak k celkové ceně nemovitosti(reprodukční), tak k výnosu z nájmu. Procentuální podíl ceny pozemku je stanoven pomocí tzv. klíče třídy poloh (používá se 5 + 2 klíče třídy polohy), ve kterém jsou zahrnuta různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, dále pak povyšující faktory a také faktory redukující atd.
    b) Kokoškova modifikace Naegeliho metody polohových tříd – tato metoda slouží taktéž pro určení ceny pozemku ze smluvní ceny nemovitosti. Tímto způsobem je možné ocenit pozemek na základě výměry stavby a její směrné reprodukční ceny.
- Sammetova metoda – obdoba Naegeliho metody tříd poloh využívající číslo využitelnosti, tzv. koeficient plochy podlaží, ve kterém je zohledněn poměr mezi celkovou plochou pozemku, maximální zastavitelnou plochou pozemku a počtem nadzemních podlaží. Obdobou Naegeliho klíčů třídy polohy je stanovení podílu pozemku na stavebních nákladech.
- Indexová porovnávací metoda – základem této metody je zjištění průměrné ceny a její upravení podle kritérií, jimž jsou přiřazeny určité koeficienty. Těmito kritérii jsou územní struktura, typ stavebního pozemku, třída velikosti obce, obchodní, resp. průmyslová poloha, územní připravenost spolu s infastrukturou a speciální volitelné charakteristiky. Tuto metodu je možné efektivně použít při porovnání ceny pozemku

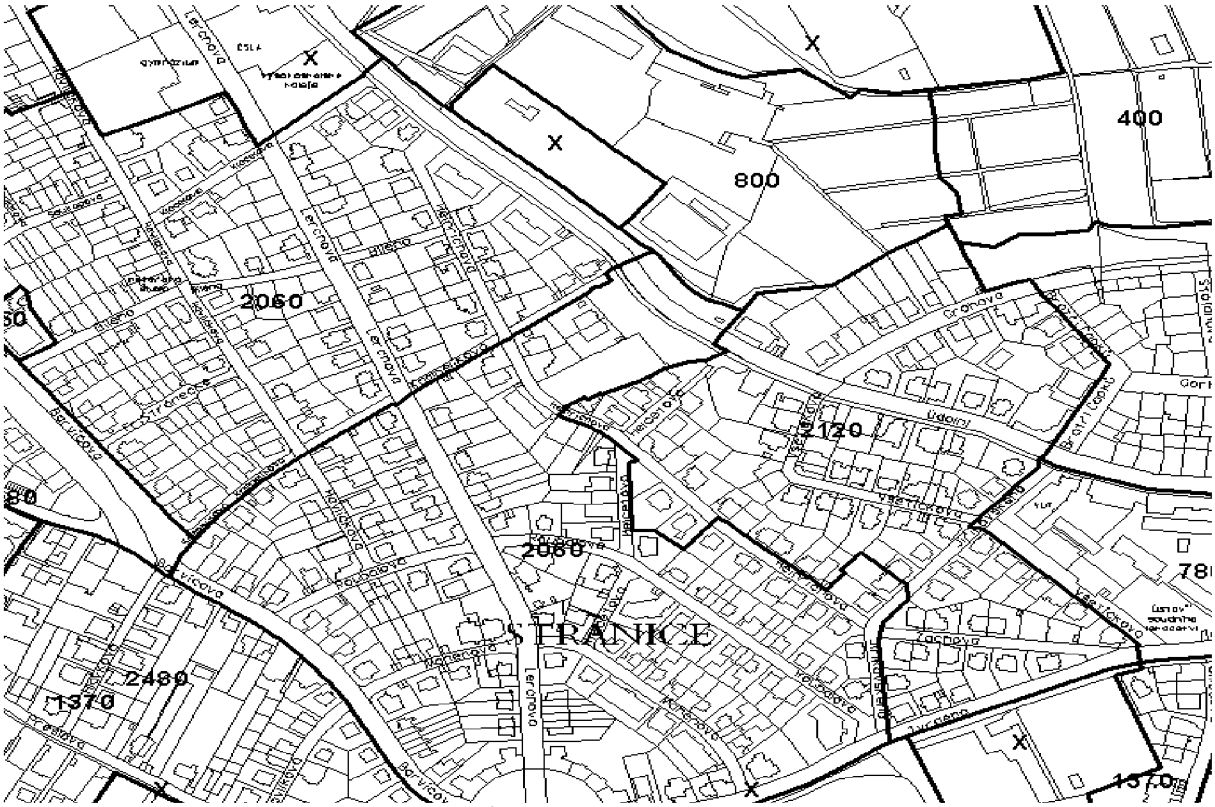
prodaného s cenou podobného pozemku, který je odhadován. Pro toto využití je třeba, aby si odhadce průběžně vytvářel databázi údajů o nemovitostech.

- Cenové mapy stavebních pozemků - *cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1: 5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách* [3]. Cenové mapy stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

1.1.3 Metody oceňování pozemků v ČR

V našich podmínkách existují dvě možnosti, jak je možné oceňovat stavební pozemky. Prvním způsobem je oceňování pomocí cenové mapy stavebních pozemků dané obce. V současné době má v České republice vyhotovenu cenovou mapu celkem 19 měst a obcí. Všechny tyto mapy jsou uvedeny v Cenovém věstníku Ministerstva financí ČR.

Obr. č. 1 Výřez cenové mapy města Brna



Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č. 6

[3] § 10 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Druhou možností, jak ocenit stavební pozemek, je použití závazné kalkulace provedené podle § 28 vyhlášky 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Je však nezbytné zdůraznit, že oceňování podle cenové mapy má přednost před oceněním pomocí kalkulace (§ 28 vyhlášky 540/2002 Sb.). Tedy, pokud má obec k dispozici cenovou mapu, ve které je uvedena cena daného stavebního pozemku, kalkulace se neprovádí.

1.2 Charakteristika trhu nemovitostí [4]

Národním trhem nemovitostí je souhrn jeho dílčích trhů. Tento specifický trh je totiž vždy trhem místním. Je to dáno základní vlastností nemovitostí – nepřemístitelností. Parciální trhy se navzájem liší jak cenovou úrovní, tak například vztahem nabídky a poptávky, jejich pružností. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí má individuální charakter. Trh nemovitostí je ovlivňován nejen všeobecnými tržními zákonitostmi, ale i svými vlastními specifickými faktory. Tyto faktory spolu s cenou a hodnotou nemovitosti mohou způsobovat jisté dysfunkce tohoto trhu. Cena nemovitosti je determinována svojí diferenciální polohovou rentou, která je vytvářena faktory, jenž lze označit jako její okolí.

1.2.1 Specifika trhu nemovitostí

Trh s pozemky (nemovitostmi) má dva druhy specifik – fyzická a sociální.

Fyzická specifika:

- jedinečnost každého pozemku - toto je dáno polohou, fyzikálními vlastnostmi, vlivy předchozího využití atd.
- alternativní využití - každý pozemek (nemovitost) je možné využívat několika různými způsoby, které mají odlišné dopady (i ekonomické);
- vliv způsobu využití – externality vzniklé určitým způsobem využití pozemku (nemovitosti) působí na ekonomický potenciál okolních pozemků;
- změna způsobu využití – neobejde se bez značných nákladů a většinou i bez časové ztráty;

[4] Maier, K. – Čtyroký, J.,2000

- vnější vlivy – okolní pozemky (nemovitosti) svými externalitami ovlivňují ekonomický potenciál daného pozemku (nemovitosti);

Sociální specifika:

- omezené množství pozemků či nemovitostí na trhu – v jeden okamžik se na trhu nachází jen velmi malé množství pozemků (nemovitostí). Poptávající strana je tak značně limitována při výběru.
- nízká frekvence prodeje pozemků (nemovitostí);
- náročnost při ochodování – většinou se prodej uskutečňuje za účasti zprostředkovatele a nezávislého experta, protože prodávající ani kupující strana nemívá dostatečné zkušenosti s tímto druhem obchodu;
- absence komplexního přehledu o trhu – není možné poskytnout ucelený přehled o trhu s pozemky zahrnující všechny druhy nemovitostí na větším území;
- sociální statut – jedná se o vliv sociálního statutu („sociální adresy“) na cenu a užitnou hodnotu pozemku (nemovitosti);

1.2.2 Cena a hodnota nemovitosti

Cena nemovitosti je určena vzájemným působením poptávky a nabídky. Avšak její výši a také hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho faktorů, které je možné rozdělit do dvou hlavních skupin – prostorové a časové.

Prostorové faktory

Poloha nemovitosti ovlivňuje její cenu velmi výrazným způsobem, a to jak v území již zastavěném (centra měst) tak v území zastavitelném (okraje měst), a to takovým způsobem, že fyzické vlastnosti dané nemovitosti (pozemku) často nehrají až tak důležitou roli v procesu utváření ceny.

Poloha ovlivňuje cenu pozemku (nemovitosti) na třech úrovních:

- úroveň makropolohy (regionální) – zde se uplatňuje mj. poloha vůči hlavním centrům regionu, sociální a ekonomický profil regionu a města, jeho dostupnost, kvalita životního prostředí regionu a města, napojení na infrastruktury vyšších řádů;
- úroveň mezopolohy (sídelní) – poloha v rámci sídla, dostupnost jeho centra a dalších důležitých míst (z hlediska funkčního využití pozemku), charakter zóny, ve které se pozemek nachází;
- úroveň mikropolohy:
    a) poloha pozemku v zóně;
    b) dostupnost (veřejné) dopravy, přístup individuální automobilovou dopravou;
    c) možnost parkování (na pozemku, vyhrazené parkování na veřejném pozemku, volné parkování na veřejném pozemku);
    d) dostupnost vybavení – například pro bydlení jsou to obchody, pošta, škola;
    e) kvalita prostředí – veřejné plochy, bezpečnost území, sociální statut území;
    f) vlastnosti pozemku – například poloha v bloku, orientace ke světovým stranám, svažitost a orientace svahu, velkost, tvar a proporce pozemku, délka uličního průčelí – kontaktní délka hranice pozemku s veřejným prostorem (náměstím, ulicí);
    g) vliv způsobu užívání sousedních pozemků – jejich funkce, intenzita využití, stavební stav budov na nich;

Časové faktory

Ekonomické cykly způsobují změny, které ovlivňují všechny ceny, i ceny nemovitostí. Díky zvláštnostem trhu nemovitostí však nemusí být průběh těchto změn totožný se o změnami ostatních cen. V posuzování vlivu časových změn na ceny nemovitostí je však třeba rozlišit mezi investicí do již stojících staveb a investicí do územního rozvoje. První z těchto investic bývá považována za relativně jistou, narozdíl od investice do územního rozvoje.

1.2.3 Dysfunkce trhu nemovitostí

- nadměrná intenzita využívání území – podle zákona klesajících hodnot se dosáhne optimální intenzity využití tehdy, jestliže se „kapitalizovaný“ výnos z nájmu, který jsou zájemci o bydlení ochotni platit v dalším („marginálním“) domě, který by se v území měl postavit, právě rovná nákladům na jeho výstavbu a provozování po dobu návratnosti. Obytná hustota pak dosáhne úrovně, při níž je zisk investora/developera maximální.
- zhroucení trhu s neelastickou omezenou nabídkou – jelikož pozemky není možné libovolně rozšiřovat či vyrábět, existuje omezená zásoba tohoto statku. Připojí-li se i další faktory, které toto omezené množství ještě snižují (např. přísná ochrana zemědělské půdy), fungování tohoto trhu se stává velmi obtížné až nemožné.
- subjektivní faktory na trhu nemovitostí – mezi tyto faktory způsobující dysfunkce trhu patří:
    a) rozdílné subjektivní hodnocení trhu - jde o nesoulad představ o ceně pozemku (nemovitosti) mezi nabízející a prodávající stranou.
    b) setrvačnost - setrvačnost se projevuje jak v období poklesu ekonomiky, kdy prodávající nechtějí prodávat, protože nechtějí tratit, ani do nemovitosti investovat, tak v období růstu, kdy prodávající vyčkávají s prodejem v očekávání vyšší ceny.
    c) spekulace - ke spekulacím dochází v souvislosti s malou ochotou prodávat, kdy cena nemovitosti pro svou vzácnost ještě stoupá. Toto může vést k růstu spekulativní výstavby do takové míry, že vznikne výrazný převis nabídky nad poptávkou. Vznikem konkurence na straně nabídky a povinností této strany splácet své závazky, může dojít k výraznému snížení cen či až ke zhroucení trhu.
    d) spekulace v rozvojových územích – majitelé pozemků oddalují výstavbu na svých pozemcích z důvodu očekávaného nárůstu ceny pozemku, ke kterému dochází z důvodu pokračujícího územního rozvoje. Dlouhodobou blokací výstavby pak dochází k vysoké intenzitě využití území a časovým nesouladem v jejím zahájení také k určité počáteční chaotické zástavbě.

e) blokování územního rozvoje jednotlivými majiteli – využití „lokálního monopolu“ majitelem pozemku, například při realizaci většího developerského projektu.

f) subjektivní hodnota – nabízející přikládá nemovitosti, kterou i užívá svoji vlastní subjektivní hodnotu, která je ovlivněna mimo jiné jeho sociálními vazbami na okolí, kontakty apod. Proto je cena, kterou požaduje vyšší, než ta, která by byla přijatelná pro kupujícího. K prodeji tak obvykle dochází jen tehdy, má-li pro to prodávající vážné důvody.

2 Jihomoravský kraj a jeho charakteristika

Jihomoravský kraj má z geografického hlediska poměrně výhodnou polohu, což je také dáno jeho postavením na historickém spojení mezi jihem a severem Evropy. Sousedí s Rakouskem a se Slovenskem, v rámci republiky s krajem Jihočeským, Vysočinou, krajem Olomouckým, Pardubickým a Zlínským. Spolu s krajem Vysočina vytváří jednotku NUTS 2 – Jihovýchod.

2.1 Stručná charakteristika Jihomoravského kraje[5]

Rozloha Jihomoravského kraje (dále jen JmK) je 7 195 km^2, což řadí JmK na 4. místo v České republice v porovnání podle rozlohy. Svým počtem obyvatel, který ve 3. čtvrtletí roku 2005 byl 1 130 837 obyvatel, patří na 3. místo v celé ČR.

Důležitým faktorem pro rozvoj tohoto kraje je jeho poloha v rámci Evropy. Jak již bylo zmíněno, JmK sousedí se Slovenskou republikou a Rakouskem a právě vazby mezi Brnem, Vídní a Bratislavou dávají této části regionu zvláštní význam. Dopravní spojení těchto oblastí, které je zprostředkováno nejen železničními tratěmi ale i přímo dálnicemi D1 a D2, je součástí evropské dopravní infrastruktury. Nelze samozřejmě opomenout význam civilního letiště Brno – Tuřany, které je schopno přijímat celoročně všechny typy letadel a svůj provoz stále rozšiřuje.

JmK patří k regionům s významným ekonomickým potenciálem. Hrubý domácí produkt, který je v JmK vytvořen, představuje téměř desetinu hrubého domácího produktu České republiky. Dosažená výše podílu HDP ovšem neodpovídá podílu obyvatelstva kraje na obyvatelstvu ČR, ale dosahuje 11 %. HDP v paritě kupní síly připadající na 1 obyvatele JmK činil v roce 2002 ve srovnání s průměrem EU 55 %. Pro přesnější vypovídací schopnost tohoto ukazatele je nutné doplnit, že s výjimkou hlavního města Prahy, které průměr EU přesahuje, jsou pod průměrem tohoto srovnání všechny kraje ČR. Důležitou pozici v ekonomice JmK zaujímá zpracovatelský průmysl, jehož podíl na celkové hrubé přidané hodnotě vytvořené v kraji činí více než 26 %. Významný podíl si dále také udržuje obchod a opravy spotřebního zboží, který se v současnosti pohybuje kolem 16 %. K odvětvím s velkou vahou patří i tzv. komerční služby, mezi které se řadí například správa a prodej

[5] Podkapitola zpracována s použitím dat ČSÚ

nemovitostí, služby pro podniky nebo výzkum a vývoj, jenž dosahují zhruba 13 %, dále pak stavebnictví s takřka 8 % a zemědělství s více než 4,5 %.

JmK má také významné postavení v systému vysokého školství. Na jeho civilních vysokých školách v Brně a v Lednici studuje pětina všech vysokoškolských studentů celé ČR. Kraj má významné postavení i jako centrum vysokého vojenského školství se školami v Brně a ve Vyškově, která disponuje rozlehlým výcvikovým prostorem s moderní infrastrukturou.

Na území JmK se k 31.12 2004 nacházelo 647 obcí, z nichž 47 má statut města. Na území těchto měst žilo celkem 64 % obyvatel kraje, což je méně ve srovnání s průměrným podílem městského obyvatelstva v rámci ČR. A to přesto, že hustota obyvatelstva v JmK byla třetí nejvyšší v ČR a její průměr převyšovala přibližně o 30 osob. K 1. 1. 2005 vstoupila v platnost vyhláška č. 388/2004 Sb. související se zákonem č. 387/2004 Sb., o změnách hranic krajů, kterou byl JmK rozšířen o celkem 24 obcí ze správních obvodů obcí s rozšířenou působností Bystřice nad Pernštejnem a Velké Meziříčí přecházejících do obvodu Tišnova a 1 obce ze správního obvodu Náměště nad Oslavou do obvodu Ivančic.

Jako reakce na nepříznivý vývoj zejména v malých obcích, např. postupné vylidňování či nedostatek pracovních příležitostí, se v současnosti projevují tendence k dobrovolnému zájmovému seskupování těchto obcí pro efektivní zabezpečení jejich obnovy a rozvoje prostřednictvím možností čerpání ze strukturálních fondů EU. Vytváření mikroregionů představuje významný krok k naplňování rozvoje kraje.

2.2 Obce s rozšířenou působností v JmK[6]

Sídelní struktura Jihomoravského kraje je tvořena 21 správními obvody – správními obvody obcí s rozšířenou působností (SO ORP). Tyto správní obvody spravují 672 obcí (10,8 % podíl na ČR), mezi kterými je 47 měst.

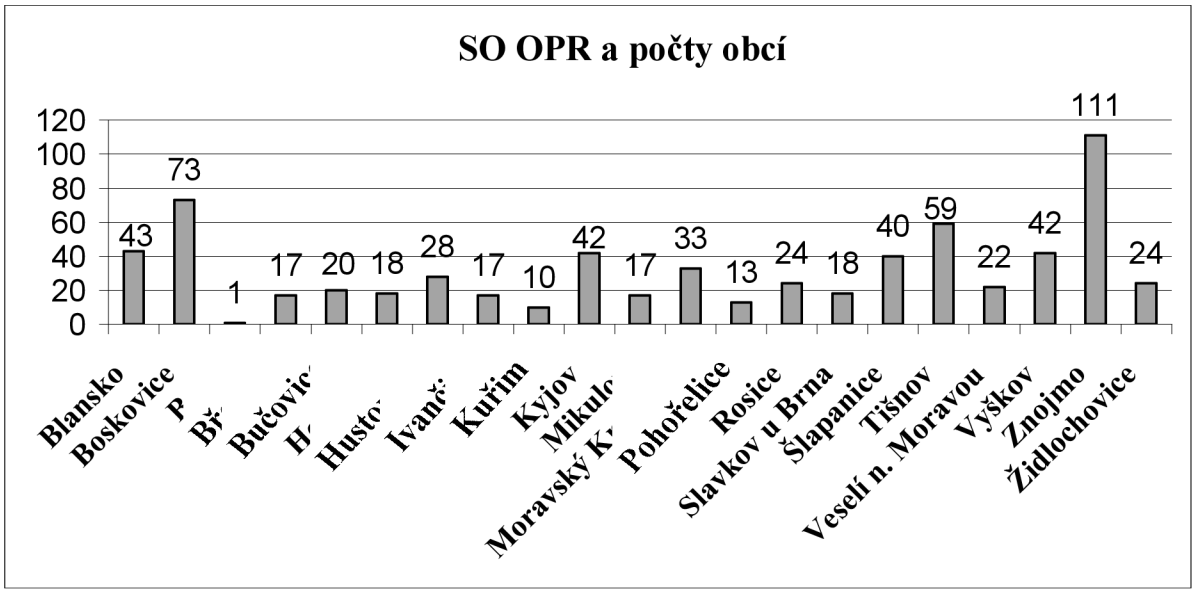
[6] Podkapitola zpracována s použitím dat ČSÚ

Obr. č. 2 Jihomoravský kraj a SO ORP

Zdroj: www.zemepis.com

Porovnáním podle počtu obcí je největší správní obvod Znojmo, ve kterém se nachází 111 obcí. Naopak nejmenším obvodem se svými 10 spravovanými obcemi je Kuřim. Stejně je tomu i v porovnání dle rozlohy – největší Znojmo (124 256 ha), nejmenší Kuřim (7 697 ha). Výjimečné postavení ve vzájemném srovnávání SO ORP má město Brno, jenž se svými 29 městskými částmi s přibližně 367 tisíci obyvatel tvoří samostatný správní obvod. Do většiny správních obvodů spadá jedno nebo dvě města, největší počet měst mají obvody Břeclav a Boskovice – v území každého z těchto obvodů se nachází 5 měst.

Graf č. 1 Obce s rozšířenou působností JmK s počty spravovaných obcí



Zdroj: www.portal.gov.cz

Dalším z možných srovnání SO ORP je srovnání podle hustoty osídlení. Průměrná hustota počtu obyvatel byla k 31. 12. 2004 v JmK 159 osob na km^2 . Zcela pochopitelné je, že obvodem s nejvyšší hustotou osídlení je správní obvod Brna, kde žije přibližně 1 605,4 obyvatel na km^2 , naopak nejnižší hustotu obyvatel má obvod Pohořelice (64,1 obyvatel/ km^2).

Na demografický vývoj JmK má značný vliv město Brno, kde žije 33 % obyvatel z celkového počtu obyvatel kraje. V letech 1991 – 2001 však tento správní obvod zaznamenal výrazný úbytek obyvatel, a to o 3,1 %. Na druhou stranu největší přírůstek byl v obvodě Kuřim (4,5 %), jenž přímo sousedí s obvodem Brno. Nárůst v počtu obyvatel lze pozorovat u obcí menších velikostních skupin. V letech 1991 – 2003 došlo ve většině obvodů k migračnímu přírůstku, a to především v obvodech Šlapanice a Kuřim bezprostředně sousedících s Brnem. Co se týče přirozeného přírůstku a úbytku je situace spíše opačná. Kromě obvodů Mikulov a Kuřim došlo ve správních obvodech JmK z důvodu vyššího počtu zemřelých nad počtem narozených k přirozenému úbytku. Problémem, který ovšem není jen problémem jihomoravského kraje, je stárnutí obyvatelstva, který je vyjádřen indexem stáří. Tato tendence je velmi patrná například v Brně, kde index stáří nabyl v roce 2003 hodnoty 117,3, což je ve srovnání s rokem 1991 nárůst o 45,0 bodu. Lepší situace je v oblasti vzdělanostní struktury obyvatelstva. V období mezi sčítáním lidu v letech 1991 a 2001 došlo ke zlepšení. Zvýšil se hlavně podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva a obyvatel s úplným středním vzděláním

s maturitou. Ovšem i zde existují značné rozdíly mezi jednotlivými správními obvody, stejně tomu je i v ostatních stupních dosaženého vzdělání. Zcela pochopitelně v tomto ohledu zaznamenává nejlepší výsledky Brno, které převyšuje celokrajský průměr v podílu vysokoškolsky vzdělaných obyvatel (10,3 %) o 7,6 procentního bodu.

Podle údajů úřadu práce dosahovala míra nezaměstnanosti v JmK k 31. 12. 2005 hodnoty 10,21%. Ve srovnání s koncem roku 2004 tato veličina poklesla o 0,48 procentního bodu. Nejvíce se míra nezaměstnanost zvýšila v okrese Znojmo (14,14 %), který se v rámci kraje řadí na 2. místo za okresem Hodonín (15,16 %). V mezikrajském srovnání je JmK na 10. místě v ČR.

3 Analýza pozemkového trhu Jihomoravského kraje – část 1

Pro provedení analýzy je v této práci použito rozčlenění JmK do jednotlivých částí dle území správních obvodů obcí s rozšířenou působností, členění na větší územní celky např. dle okresů by mělo jen malou vypovídací schopnost. Členění do okresů je použito jen pro potřeby seřazení jednotlivých SO ORP v této práci. V této kapitole budou analyzovány severní a centrální okresy JmK, tedy okresy Blansko, Vyškov a Brno-venkov. Pro tyto okresy je charakteristická lepší ekonomická situace nebo také například kvalitnější spojení s krajským městem Brnem, které má na celkovou situaci v kraji významný vliv.

Pořadí okresů je následující:

Blansko (kap. 3.1, 3.2)
Vyškov (kap. 3.3 – 3.5)
Brno-venkov (kap. 3.6 – 3.11)

Potřebné informace a data pro zpracování této analýzy byly získány jednak ze statistik a ročenek Českého statistického úřadu, ale především z materiálů realitních kanceláří působících v daných oblastech a případně z informací poskytnutých pracovníky Městských úřadů správních center obvodů či jednotlivých Obecních úřadů. Aby bylo možné stanovit rozmezí cen za m^2 stavebních pozemků určených převážně pro výstavbu rodinných či bytových domů, bylo třeba získaná data „očistit“ od výrazně zkreslujících položek. Mezi takové například patřily nabídky pozemků, na kterých je již umístěna stavba, budova určená k demolici nebo byl-li v ceně pozemku zahrnut projekt budoucí stavby.

3.1 Blansko

Tento správní obvod JmK se nachází severním směrem od města Brna, na rozhraní Drahanské a Českomoravské vrchoviny. Rozkládá se na území o rozloze 35 127 ha. Zahrnuje celkem 43 obcí, jejichž celkový počet obyvatel k 1. 1. 2005 činil 53 965 obyvatel, což znamená 5 % na počtu obyvatel kraje. Hustota počtu obyvatel je mírně pod průměrem JmK, podíl městského obyvatelstva dosahuje asi 84,5 %.

Obr. č. 3 SO ORP Blansko

Zdroj: www.czso.cz

Průměrný věk obyvatel je 39,9 let a z celkového počtu obyvatel starších 15-ti let je 60,2 % ekonomicky aktivních. Ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001 (dále jen SLDB) vyplývá, že nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel je zaměstnáno v průmyslu (46,3 %), dále pak ve školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (10,5 %). K 31. 12. 2004 byla míra nezaměstnanosti v tomto obvodu 8,44 %, což je na úrovni přibližně 77 % průměru JmK.

SO ORP Blansko patří mezi obvody s velmi dobrou stabilitou osídlení. Mezi faktory, které podporují stabilitu osídlení a také poměrně vysokou intenzitu obchodu s pozemky, patří jednak dobrá poloha v rámci kraje, která umožňuje obyvatelům dojížďku do zaměstnání například do krajského města, ale i relativně dobré možnosti zaměstnání uvnitř území. Na území tohoto správního obvodu bylo k 31. 12. 2004 registrováno celkem 9910 ekonomických subjektů, z čehož bylo přes 80 % fyzických osob. Z tohoto počtu je např. 5 688 bez zaměstnanců, 858 ek. subjektů s 1 – 5 zaměstnanci nebo 3 ek. subjekty s 1 000 a více zaměstnanci. Mezi další faktory ovlivňující trh s pozemky ve správním obvodu Blansko lze zařadit dobrou občanskou vybavenost území, kvalitní prostředí, dobrá dopravní dostupnost.

Co se týče struktury pozemků ve správním obvodě Blansko je možné říci, že více než polovinu území (52,3 %) tvoří lesní pozemky, což je vysoce nad průměrem kraje. Téměř 39 % pozemků je zemědělská půda, jejíž podíl je naopak hluboko pod celokrajským podílem. Zastavěné plochy a nádvoří pak zabírají 1,6 % celkové plochy území. V JmK jako celku je tento druh plochy na 2% podílu.

Lze konstatovat, že pozemkový trh ve správním obvodě má největší frekvenci ve svém správním centru Blansku a dále pak převážně v obcích Svinošice, Lipůvka, Šebrov-Kateřina a Olomučany. Zájem o pozemky v těchto obcích je dán zřejmě jejich polohou v rámci regionu. Z těchto obcí je dobrá dostupnost jak do města Blanska, tak především do krajského města Brna. Tyto lokality tedy nabízí kvalitní možnosti bydlení, které jsou podpořeny dobrou občanskou vybaveností a spojením s centry. V samotném městě Blansku je možné rozdělit pozemky do dvou skupin. První skupinu tvoří pozemky v městské části Klepačov, které se jeví jako velmi atraktivní, protože jejich cena je vyšší než ostatní ceny v Blansku. Nabízejí se zde pozemky o rozloze nejčastěji mezi 1250 až 1900 m^2 za cenu od 700 do 1100 Kč/ m^2. Průměrná cena nabízených pozemků v této lokalitě je přibližně 975 Kč/ m^2 . V ostatních částech města tvořících druhou skupinu se ceny pohybují v rozmezí 500 – 700 Kč/ m^2 .

Poměrně vysoké ceny jsou za stavební pozemky požadovány v obci Šebrov-Kateřina, jejich výše je v rozmezí 1000 – 1500 Kč/ m^2 . Druhou největší nabídku stavebních pozemků je možné podle dostupných zdrojů identifikovat ve Svinošicích. Tato obec se nachází v těsné blízkosti silnice 2. třídy č. 374, která se v Lipůvce napojuje na silnici 1. třídy I/43. Tyto komunikace tvoří jednu z významných spojnic obcí tohoto obvodu s Brnem. Nabízejí se tu stavební pozemky o výměře 2900 – 8800 m^2 a ceny těchto parcel se tu pohybují v těchto úrovních – 550 Kč/ m^2 , 850 – 950 Kč/ m^2 a 1000 – 1300 Kč/ m^2 . Ve výše zmiňované obci Lipůvka je cena za m^2 nejčastěji 700 Kč/ m^2 . Ve zbylé části správního obvodu Blansko jsou ceny pozemků vcelku vyrovnané a pohybují se v rozmezí 300 až 600 Kč/ m^2 .

3.2 Boskovice

V nejsevernější části JmK, v moravské části Českomoravské vrchoviny a z části na rozhraní Malé Hané a Drahanské vrchoviny se nachází SO ORP Boskovice, pod jehož správu spadá 73 obcí. Počtem spravovaných obcí se SO ORP Boskovice řadí na 2. místo za SO ORP Znojmo. Rozloha tohoto území je 51 141 ha a k 1. 1. 2005 byl počet jeho obyvatel 50 025 osob, což činí zhruba 4,5 % obyvatel celého kraje ke stejnému datu. Hustota obyvatelstva se v tomto správním obvodě pohybuje na takřka 62 % v porovnání s JmK jako celkem (k 31. 12. 2003 byla hustota obyvatel v JmK 158,9 obyv./km^2), podíl městského obyvatelstva dosahuje přibližně 83 %.

Obr. č. 4 SO ORP Boskovice

Zdroj: www.czso.cz

Z celkového počtu obyvatel ve věku 15 let a více je 57,4 % ekonomicky aktivních obyvatel. Z údajů zjištěných ze SLDB 2001 vyplývá, že největší část (42,6 %) ekonomicky aktivních obyvatel je činných v průmyslu, druhým nejpočetnějším odvětvím je společně školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (13 %), na třetím místě s podílem 9,4 % je sektor stavebnictví. K 31. 12. 2004 byla v SO ORP Boskovice míra registrované nezaměstnanosti ve výši 10,28 %. Mezi obce s nejvyšší mírou nezaměstnanosti v tomto obvodě patří obce:

Roubanina (40,00 %), Kunčina Ves (25,00 %), Louka (24,14 %) nebo Tasovice (20 %). Údaje o míře nezaměstnanosti ve výše zmíněných obcích jsou platné k 31. 12. 2003. Je však třeba zdůraznit, že se jedná o obce s velmi malým počtem obyvatel, největší počet obyvatel žije v obci Roubanina (131). V obcích nad 1 000 obyvatel se s výjimkou Svitávky (16,22 %) míra nezaměstnanosti pohybuje do 11 %.

SO ORP Boskovice má následující strukturu pozemků. Téměř stejné podíly o velikosti 37 % rozlohy území, resp. 37,8 % tvoří lesní pozemky, resp. orná půda. Téměř 12 % pozemků, což je zhruba třikrát vyšší podíl než je průměr kraje, zabírají trvalé travní porosty. Zastavěné plochy a nádvoří jsou se svým 1,4 % -ním podílem mírně pod průměrem kraje.

Území SO ORP Boskovic patří k okrajovým oblastem JmK, což má zřejmě i určitý vliv na stabilitu osídlení. Mezi stabilní oblasti patří zejména katastrální území Boskovic, Drnovic, Kunštátu, Lysic nebo Okrouhlé. Naopak mezi lokality s nízkou stabilitou svého osídlení patří Letovice s okolím tvořícím území této obce s pověřeným úřadem. Výraznější množství nabízených stavebních pozemků lze zaznamenat především ve správním centru tohoto území, tedy v Boskovicích. Ceny pozemků se v tomto městě pohybují nejčastěji v rozmezí od 550 do 700 Kč/m^2. Jen ve výjimečných případech je požadovaná cena vyšší například 1 200 Kč/m^2 nebo dokonce 2 500 Kč/m^2. Tato výrazně vyšší cena je pravděpodobně dána polohou pozemku v rámci sídla. Nelze vypozorovat viditelnější vazbu mezi výměrou pozemku a jeho cenou.

Ve zbylém území SO ORP Boskovice je možné vysledovat vztah mezi množstvím nabízených stavebních pozemků a vzdáleností (dostupností) těchto pozemků k silnici 1. třídy I/43, která tvoří hlavní dopravní tepnu této oblasti. Je to patrné například v Kunštátě, Voděradech, Svitávce či Letovicích. Ceny zde nabízených pozemků jsou v rozmezí od 100 do 380 Kč/m^2 . Letovice jsou v této oblasti trochu výjimečným územím. Nabízejí se tu pozemky za cenu 380 Kč/m^2, ale zároveň v této lokalitě existuje nabídka pozemků v ceně 50 Kč/m^2, resp. 87 Kč/m^2. Jedná se o poměrně rozlehlé pozemky (23 205 m^2, resp. 5 825 m^2), které jsou v současné době vedeny jako orná půda a které budou přehodnoceny v územním plánu na pozemky stavební. Na výši této ceny má samozřejmě také vliv to, že se jedná o pozemky nevybavené inženýrskými sítěmi. Dále je také v Letovicích připravena průmyslová zóna o výměře 14 ha, která láká investory mimo jiné právě na dobré spojení prostřednictvím silnice I/43.

3.3 Vyškov

Na severovýchodním okraji JmK se rozkládá SO ORP Vyškov, jehož převážná část je tvořena lesnatým územím Drahanské vrchoviny. Rozloha tohoto regionu je 54 727 ha a skládá se z katastrálního území 42 obcí. K 1. 1. 2005 žilo v obcích SO ORP Vyškov 50 731 obyvatel, což činí přibližně 5 % celkového počtu obyvatel JmK. Hustota obyvatelstva se v tomto správním obvodě pohybovala na úrovni více než 58 % , jsou-li hodnoty JmK brány jako 100 % (k 31. 12. 2003 byla hustota obyvatel v JmK 158,9 obyv./km^2).

Obr. č. SO ORP Vyškov

Zdroj: www.czso.cz

Z celkového počtu obyvatel tohoto správního obvodu starších 15-ti let včetně je 61,2 % ekonomicky aktivních. Z dat získaných ze SLDB 2001 vyplývá, že 29,9 % ekonomicky aktivních obyvatel pracuje v průmyslu, 13,4 % ve školství, zdravotnictví, veterinární a sociálních činnostech, a třetí místo s 10,8 % -ním podílem na ekonomicky aktivních obyvatelích shodně zaujímá stavebnictví s veřejnou správou, obranou a sociálním

zabezpečením. Míra registrované nezaměstnanosti v SO ORP Vyškov byla k 31. 12. 2004 ve výši 10,90 %. Nelze konstatovat, že by se míra nezaměstnanosti v obcích obvodu výrazně odchýlila od průměru obvodu. Jedinou výjimkou je obec Podbřezice, kde k 31. 12. 2003 byla míra nezaměstnanosti 21, 05 %.

Ve struktuře pozemků SO ORP Vyškova výrazně dominují lesní pozemky (42,8 %) společně s ornou půdou (41,0 %). Lesní pozemky silně převládají zejména v severní a severozápadní části obvodu. Zastavěné plochy a nádvoří tvoří 1,4 % povrchu obvodu, což je lehce pod průměrem JmK (2,0 %).

SO ORP Vyškov má poměrně dobrou stabilitu osídlení i frekvenci obchodu na trhu s pozemky. Většina sídel tohoto obvodu se koncentruje do těsné blízkosti dálnice D1 z Brna do Vyškova a dále pak v okolí navazující silnice 1. třídy I/46. V těchto obcích je také v současné době větší objem nabídky stavebních pozemků, který zřejmě podpořilo zavedení IDS (Integrovaný dopravní systém) od konce roku 2005. Nelze říct, že by této oblasti co se nabídky pozemků týče výrazně dominovalo jeho správní centrum Vyškov, kde se ceny pozemků pohybují v rozmezí od 560 do 890 Kč/m^2 . Výjimečně je cena vyšší a to v exkluzivních částech města. Město Vyškov připravuje nový územní plán, kde je zahrnuto vybudování obchvatu města. Ten by měl napomoci dalšímu rozvoji průmyslových zón. Nyní se na území Vyškova nacházejí 2 průmyslové zóny, jejichž celková výměra je téměř 50 ha.

Dalšími obcemi s větším množstvím nabízených stavebních pozemků jsou obce, které leží podél dálnice D1, tedy směrem z Vyškova do Brna. Mezi tyto obce patří Drnovice, kde ceny pozemků oscilují okolo částky 800 Kč/m^2 . Směrem na Brno se dále nachází obec Luleč s cenami pozemků mezi 350 – 400 Kč/m^2 . V sousedství Lulče leží obec Nemojany, kde se ceny pozemků o rozloze do 3 000 m^2 nabízejí za cenu 200 Kč/m^2 , ale v okrajových částech této obce jsou nyní například nabízeny pozemky o rozloze 6 111 m^2, resp. 6 847 m^2 v ceně 360 Kč/m^2, resp. 380 Kč/m^2 , což svědčí o jistém rozvoji v této lokalitě a její narůstající atraktivitě v oblasti bydlení. To platí i pro obec Habrovany, kde jsou k dispozici pozemky větších výměr (1 600 – 2 900 m^2) v ceně průměrně 500 Kč/m^2, a také pro obec Olšany. V této obci jsou ceny poměrně rozlišné, např. 190 Kč/m^2 nebo naopak 650 Kč/m^2 . Cenu zde ovlivňuje konkrétní poloha v rámci sídla. V Rousínově, které je dalším významnějším centrem tohoto regionu, se ceny stavebních pozemků pohybují mezi 430 – 600 Kč/m^2 .

Lokalitou, o které je třeba se zmínit z důvodu jejího možného potenciálu v oblasti rozvoje bydlení je území obce Račice-Pístovice (cca 10 km západně od Vyškova), kde se ceny pozemků pro bydlení pohybují od 200 do 300 Kč/m^2 . V okrajové části je ale nabízen k prodeji stavební pozemek o výměře 60 919 m^2 za cenu 50 Kč/m^2 . Tato nízká cena je zřejmě způsobena malou připraveností pozemku k výstavbě. Ceny stavebních pozemků ve zbylé části regionu, např. Zelená Hora, Rybníček u Vyškova či Kučerov, dosahují ve většině případů maximální výše do 400 Kč/m^2 .

3.4 Bučovice

SO ORP Bučovice se rozkládá na východ od krajského města Brna na úpatí Ždánického lesa a Litenčické pahorkatiny. Do správy této obce s rozšířenou působností spadá 20 obcí majících celkem rozlohu 17 101 ha a k 1. 1. 2005 celkově 15 764 obyvatel. Svým počtem obyvatel tvoří méně než 1,5% podíl na počtu obyvatel kraje. Hustota osídlení je o 41,9 % nižší než je průměr JmK.

Obr. č. 6 SO ORP Bučovice

Zdroj: www.czso.cz

Z celkového počtu obyvatel SO ORP Bučovice ve věku 15 let a více je 60,2 % ekonomicky aktivních, což přibližně souhlasí s krajským průměrem. Ke konci roku 2004 (31. 12. 2004) míra registrované nezaměstnanosti dosáhla 13,09 %, což je téměř o 11 % více než průměr kraje. Velmi výrazným způsobem také převyšuje průměr JmK počet nezaměstnaných na 1 volné pracovní místo – více než čtyřnásobně (kraj = 100 %). V tomto regionu je jen málo ekonomických subjektů s větším počtem zaměstnanců, což je zřejmým problémem tohoto obvodu. K 31. 12. 2003 bylo v obvodu Bučovic registrováno celkem 2 903 ekonomických subjektů, z nichž jen 5 mělo mezi 100 – 199 zaměstnanci. Všichni tito zaměstnavatelé se nacházeli v sídle správního obvodu. Větší podniky zde nebyly zastoupeny vůbec. Z výsledků SLDB 2001 vyplývá, že nejvíce ekonomicky aktivního obyvatelstva (37,8 %) pracuje v průmyslu a stavebnictví (11,7 %). Za pozornost také stojí podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva pracujícího v zemědělství, lesnictví a rybolovu (8,1 %).

Ve struktuře pozemků SO ORP Bučovice silně dominuje orná půda (64,8 %), lesní pozemky se pak rozkládají na méně než čtvrtině celkové rozlohy obvodu (21,7 %). Zastavěné plochy a nádvoří tvoří 1,7 % území. V JmK jako celku je tento druh plochy na 2% podílu.

Trh s pozemky není v tomto regionu příliš živý. Je to zřejmě také způsobeno faktory, které jsou uvedeny v předchozím textu. Ve správním centru tohoto obvodu se ceny stavebních pozemků pohybují přibližně v rozmezí 300 – 600 Kč/m^2. Podle získaných informací jsou ceny stavebních pozemků pro bydlení ve zbylých částech obvodu nejvyšší v Nevojicích (600 – 670 Kč/m^2). Cena je však zřejmě ovlivněna tím, že se jedná o pozemky s poměrně malou výměrou. V obci Medovice, ležící na nejvýznamnější komunikaci tohoto území, silnici 1. třídy I/50 z Brna do Uherského Hradiště, se ceny stavebních pozemků nacházejí v rozmezí 160 – 200 Kč/m^2. V ostatních obcích SO ORP Bučovice ceny pozemků dosahují do výše 150 Kč/m^2. Ve východní části obvodu na katastrálním území obce Brankovice, kterou protíná již zmiňovaná I/50, se v současné době připravuje průmyslová zóna o celkové rozloze 84,3 ha (je možné pozemek rozdělit na 5 nestejných parcel), požadovaná cena za m^2 je 150 Kč.

3.5 Slavkov u Brna

Jihovýchodně od Brna, na území Ždánického lesa – Politaví, se rozkládá SO ORP Slavkov u Brna, který zahrnuje 18 obcí s celkovou rozlohou 15 770 ha. K 1. 1. 2005 žilo na území toho správního obvodu 20 230 obyvatel, což činí na celkovém počtu obyvatel jihomoravského kraje méně než 2% podíl. Ekonomicky aktivních je ze všech obyvatel obvodu ve věku 15 a více let přibližně 61 %, tento poměr se nijak nevymyká celokrajskému průměru, podíl městského obyvatelstva dosahuje 46,7 % průměru. Hustota obyvatelstva tohoto regionu ke konci roku 2003 je na úrovni 79,9 % hustoty obyvatelstva JmK jako celku, tzn. 127 obyv./km^2.

Obr. č. 7 SO ORP Slavkov u Brna

Zdroj: www.czso.cz

Mezi odvětvími činností ekonomicky aktivního obyvatelstva, zjištěných ze SLDB 2001, již tradičně dominuje průmysl (34,4 %), stavebnictví (12,9 %), školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (11,3 %). Desetiprocentní podíl rovněž překročil obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (10,3 %). Míra registrované nezaměstnanosti k 31. 12. 2004 dosáhla 8,88 %. Ve SO ORP Slavkov u Brna bylo ke konci roku 2004 zaevidováno

3 710 ekonomických subjektů. Dobrý vliv na zaměstnanost v regionu má hlavně blízkost a dostupnost krajského města Brna.

Co se týče struktury pozemků ve správním obvodě Slavkova je možné říci, že velmi silně převažuje orná půda (67,2 %), což je nad průměrem kraje. Lesní pozemky pokrývají 17,4 % území, tento podíl je naopak pod celokrajským průměrem (27,8 %). Zastavěné plochy a nádvoří pak zabírají 2,0 % celkové plochy území. V JmK jako celku je tento druh plochy také na 2% podílu.

SO ORP Slavkov u Brna patří mezi obvody s velmi dobrou stabilitou osídlení. Mezi faktory, které podporují stabilitu osídlení a také poměrně vysokou četnost obchodu s pozemky, patří převážně dobrá poloha v rámci kraje, její spádovost k Brnu. Tento region nabízí možnost kvalitního, klidného bydlení se snadným spojením s centrem, které v současné době získává na atraktivitě a pozitivně tak ovlivňuje rozvoj výstavby v oblasti bydlení. Mezi dobře se rozvíjející se obce patří obec Holubice, kterou prochází trasa dálnice D1 a kde se cena stavebních pozemků pohybuje nejčastěji mezi 1000 až 1250 Kč/m^2. V této obci se nabízejí i pozemky, jejichž cena je nižší (např. 500 Kč/m^2), parcely jsou však méně připravené na výstavbu (vzdálenost inženýrských sítí od pozemku). Zajímavou lokalitou je i samotný Slavkov, kterému spojení s Brnem kromě železnice umožňuje i komunikace I/50 napojující se v Holubicích na dálnici D1. Ceny stavebních pozemků pro bydlení se převážně nachází v rozmezí 1000 – 1250 Kč/m^2 a jejich výměra je nejčastěji do 1000 m^2. Případná rozdílnost cen je zřejmě způsobena mikropolohou pozemku. V Heršpicích, ležících v těsné blízkosti silnice I/54 do Slavkova, se m^2 stavebního pozemku nabízí od 400 do 500 Kč/m^2. V podobné cenové úrovni (do 600 Kč/m^2) se nachází ceny pozemků v Kobeřicích u Brna. V Křenovicích jsou ceny nižší (300 – 400 Kč/m^2), a to z důvodu chybějící kanalizace. V obci Otnice (jižní část obvodu na trase silnice 2. třídy 418) nyní zřejmě dochází k souvislejší výstavbě, protože je tu k dispozici několik parcel s výměrou přes 6700 m^2 v ceně 200 Kč/m^2.

3.6 Rosice

SO ORP Rosice se nachází v těsné blízkosti krajského města Brna západním směrem. Na jeho území o rozloze 17 437 ha je rozmístěno 24 spravovaných obcí. Počet obyvatel k 1. 1. 2005 tvořil 2 % všech obyvatel kraje, tedy 23 089 obyvatel. Hustota obyvatel v tomto správním obvodě dosahuje asi 83 % průměru kraje a podíl městského obyvatelstva 63 % krajského průměru.

Obr. č. 8 SO ORP Rosice

Zdroj: www.czso.cz

V Rosickém obvodě je z obyvatelstva starších 15 let včetně 56,2 % ekonomicky aktivních. Mezi vedoucí odvětví ekonomických činností se podle SLDB 2001 řadí průmysl (35 %), školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (11,4 %), obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (11,1 %). K 31. 12. 2004 byla míra nezaměstnanosti v tomto obvodu 9,33 %.

Co se týče struktury pozemků ve správním obvodě Rosice je možné říci, že téměř polovinu území (45,0 %) tvoří lesní pozemky, což je vysoce nad průměrem kraje. Téměř

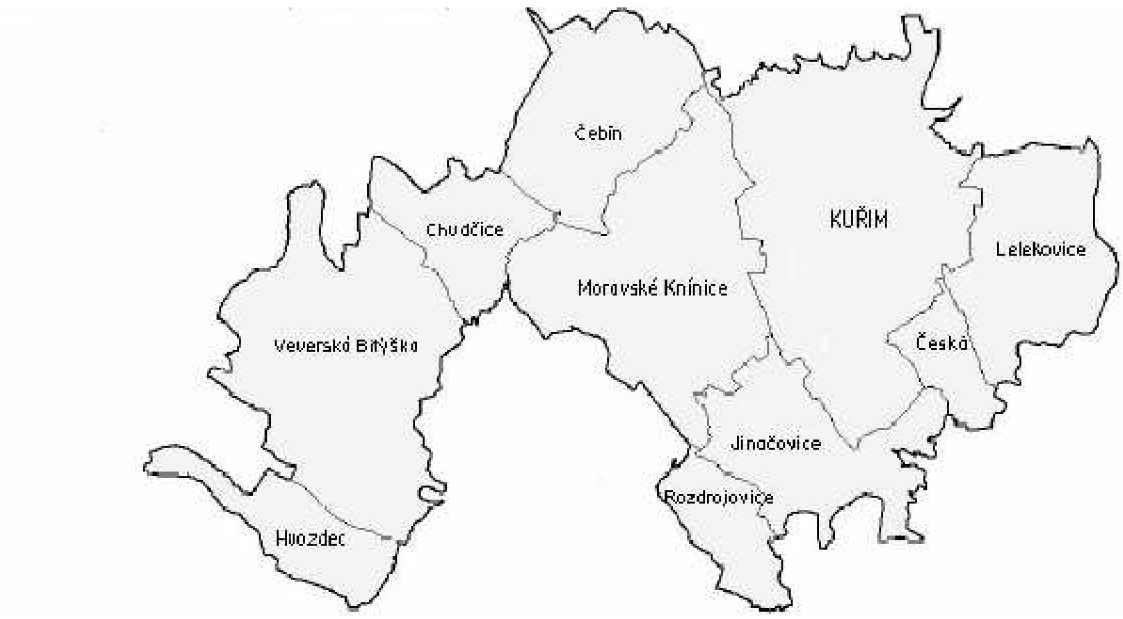
40 % pozemků je zemědělská půda, jejíž podíl je naopak hluboko pod celokrajským podílem. Zastavěné plochy a nádvoří pak zabírají 1,8 % celkové plochy území. V JmK jako celku je tento druh plochy na 2% podílu.

SO ORP Rosice prochází dálnice D1, která spolu se silnicí 1. třídy I/23 a železnicí umožňují propojení s Brnem a přímo tak podporují územní rozvoj v této oblasti. V sídle tohoto obvodu se ceny pozemků pohybují ve dvou úrovních. První, nižší úroveň je mezi 400 – 500 Kč/m^2 a druhá, vyšší úroveň se pohybuje v rozmezí od 1000 do 1300 Kč/m^2. Rozdíly v cenách jsou způsobeny především na straně nabízejících subjektů, zda se jedná o město či soukromý subjekt. Dalším faktorem, který může v budoucnosti ovlivnit cenu nemovitostí (pozemků) v Rosicích a nejbližším okolí je skutečnost, že město Rosice má ve schváleném územním plánu sídelního útvaru navržen obchvat města. Doba realizace však zatím není známa. V současně projednávané změně č. II územního plánu sídelního útvaru jsou také navrženy nové funkční plochy pro bytovou výstavbu (cca 20,9 ha) - část plochy je pro čistou bytovou výstavbu a část pro smíšené bydlení a podnikání. Další obcí v těsné blízkosti dálnice D1, která výrazně ovlivňuje výši ceny, jsou například Říčany. Zde se ceny stavebních pozemků nacházejí v rozpětí 900 – 1300 Kč/m^2 v závislosti na výměře pozemku (nepřímá úměrnost). Ceny v ostatních obcích přilehlých k dálnici (Ostrovačice, Javůrek, Přibyslavice) jsou nižší – 200 až 400 Kč/m^2. Jak již bylo zmíněno výše, trh s pozemky v tomto obvodě ovlivňuje i silnice 1. třídy I/23 směřující přes Rosice, Náměšť nad Oslavou do Třebíče. Na trase této komunikace se nachází obce Zastávka nebo Velké Popovice, v těchto obcích ceny stavebních pozemků dosahují výše 700 – 800 Kč/m^2. V obcích vzdálenějších od I/23, jako je Zbraslav, již ceny klesají až na 250 Kč/m^2.

3.7 Kuřim

Na sever od města Brna v těsné blízkosti Brněnské přehrady, se nachází nejmenší SO ORP Jihomoravského kraje – Kuřim. Na ploše 7 697 ha se rozkládá 10 spravovaných obcí, které k 1. 1. 2005 měly celkem 19 272 obyvatel. Hustota obyvatelstva dosáhla 153,7 % průměru kraje, podíl městského obyvatelstva je 77,9 % průměru. Z obyvatel starších 15 let a více je 60,2 % ekonomicky aktivních.

Obr. č. 9 SO ORP Kuřim



Zdroj: www.czso.cz

K 31. 12. 2004 míra registrované nezaměstnanosti ve správním obvodě Kuřimi dosáhla 7,25 %, což je hodnota přibližně na 69 % průměru registrované míry nezaměstnanosti kraje jako celku. Tato hodnota je ovlivněna jak přímým sousedstvím s Brnem, tak také přítomností větších podniků na území. Ze SLDB 2001 vyplývá, že nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel je angažováno v průmyslu (38,5 %), dále pak ve školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (11,0 %). Téměř stejného podílu dosahuje i obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (10,7 %).

Struktura pozemků se nijak výrazně neodlišuje od průměrné struktury pozemků v kraji. Lesní pozemky pokrývají 35,3 % území, orná půda 44,5 %. Lze vypozorovat nárůst oproti předchozím správním obvodům u zastavěných ploch a nádvoří – 2,9 %. Průměr kraje je u tohoto druhu pozemku na úrovni 2 %.

Trh se stavebními pozemky v této lokalitě se vyznačuje vysokou intenzitou. Je zde zcela zřejmý vliv těsné blízkosti Brna. Obce v tomto správním obvodě nabízejí vysokou kvalitu bydlení (příroda, občanská vybavenost, dobré dopravní spojení s Brnem) a proto lze vypozorovat rozvoj v této oblasti. Ve správním sídle Kuřimi již od roku 2000 probíhá výstavba jak bytová tak i rodinných domů. Její ukončení je naplánováno do roku 2007. Ceny stavebních pozemků se pohybují nejčastěji v rozmezí 2 200 až 2 500 Kč/m^2. Mezi faktory

ovlivňující také ceny stavebních pozemků nejen v Kuřimi lze zahrnout plánovanou výstavbu rychlostní komunikace R43 z Brna směrem na Černou Horu, která se bude dotýkat jak katastrálního území Kuřimi, tak i dalších obcí. Jaký bude vliv této stavby na ceny stavebních pozemků, bude záležet zejména na tom, či se bude jednat o pozemek pro bydlení, resp. pro komerční výstavbu. V prvním případě bude vliv R43 spíše negativní, ve druhém naopak pozitivní.

Další atraktivní lokalitou v této oblasti jsou Lelekovice, kde se ceny pohybují v rozpětí od 3 500 do 3 800 Kč/m^2. Jedná se o velmi kvalitní pozemky v centrální zástavbě obce, které však jsou současně i v blízkosti přírody. Tato obec je také velmi dobře dostupná z centra Brna. Ve vedlejší obci Česká ceny oscilují kolem částky 2 000 Kč/m^2. V Rozdrojovicích, které těsně sousedí s brněnskou městskou částí Bystrc, se ceny stavebních pozemků nacházejí přibližně na úrovni 2 200 Kč/m^2. V těsné blízkosti Rozdrojovic leží obec Jinačovice, která v současné době zaznamenává výrazný rozvoj v oblasti bydlení. Je to lokalita, která plní funkci čistého bydlení. Pozemky již připravené k výstavbě se nabízejí za zhruba 1700 Kč/m^2. Nyní jsou také k dispozici velké parcely (cca 15 000 m^2) momentálně vedené v územním plánu jako orná půda, jejichž funkční využití je možné změnit na pozemky stavební. Ceny těchto pozemků se pohybují v rozmezí 350 – 600 Kč/m^2. Je třeba se ještě zmínit o západní části tohoto regionu, ve které se nacházejí obce Chudčice a také Veverská Bitýška, kde se cena za m^2 stavebního pozemku pohybuje v rozmezí 800 – 1 000 Kč/m^2. Ve Veverské Bitýšce jsou ceny ještě mírně vyšší.

3.8 Tišnov

Území správního obvodu Tišnova bylo do 31. 12. 2004 tvořeno 35 obcemi. Správní obvod se rozkládal na ploše 22 252 ha a na jeho území žilo 20 718 obyvatel. Od 1. 1. 2005 se území, jak již bylo zmíněno ve 2. kapitole, rozšířilo o 25 obcí z kraje Vysočina a území se tak zvětšilo na 34 251 ha a počet jeho obyvatel se zvýšil na 27 417. K 31. 12. 2003 byla hustota obyvatelstva původního SO ORP Tišnova na 58,6 % průměru kraje a počet městského obyvatelstva na 62,6% podílu.

Obr. č. 10 SO ORP Tišnov

Zdroj: www.kr-jihomoravsky.cz

Míra registrované nezaměstnanosti v tomto správním obvodě byla k 31.12. 2004 na úrovni 8,22 %. Z údajů ze SLDB 2001 vyplývá, že nejvíce z ekonomicky aktivního obyvatelstva (k 31. 12. 2003 bylo 58,0 % obyvatel straších 15 let včetně ekonomicky aktivních) je činného v průmyslu (37,2 %), školství, zdravotnické, veterinární a sociální činnosti (10,9 %) a dále pak se stejným podílem stavebnictví a obchod, opravy motor. vozidel a spotřebního zboží (10,5 %). Údaje za nově vymezený obvod ještě nejsou známy.

Struktura pozemků se rozšířením obvodu příliš nezměnila. Zemědělské pozemky se rozkládají na 47,8 % plochy území (předchozí stav 45,4 %), lesní půda zabírá 43,1 % (předchozí stav 46,3 %) a zastavěné plochy a nádvoří se nyní rozkládají na 1,3 % území (předchozí stav 1,4 %).

O trhu s pozemky v tomto správním obvodě lze konstatovat, že je velmi nehomogenní. Zatímco v severní části území je intenzita obchodů se stavebními pozemky velmi nízká a ceny se tu nejčastěji pohybují do 300 Kč/m^2, v centrální a jižní části regionu (území původního

SO ORP Tišnova) je naopak intenzita pozemkového trhu velmi vysoká. Je zde viditelná souvislost mezi trhem s pozemky v této lokalitě a vzdáleností, resp. dostupností jednotlivých obcí ke krajskému městu Brnu, které nabízí více možnosti zaměstnání. V tomto regionu výrazně dominují, mimo správní centrum Tišnov, také obce Drásov a Malhostovice. V Tišnově nyní dochází k výstavbě rodinných i bytových domů v severovýchodní části města, kde se ceny stavebních pozemků pro bydlení pohybují do 1 500 Kč/m^2. V tomto městě se nyní zvažuje také vybudování průmyslové zóny v jihovýchodní části města. Její případné vystavění je komplikováno jednak problematickými majetkoprávními vztahy, tak i náklady na přípravu pozemku pro výstavbu.

Zřejmě nejvýrazněji se rozvíjející se lokalitou v této oblasti je obec Drásov, která je od Brna vzdálena asi 20 km a její spojení s Brnem zajišťuje silnice 2. třídy č. 385. Tato obec je atraktivní jak svoji polohou vůči Brnu, tak také blízkostí přírody a v neposlední řadě svou dobrou občanskou vybaveností. Ceny za m^2 stavebního pozemku se zde pohybují v rozmezí 500 – 900 Kč. Nejčastěji je však cena přibližně 800 Kč/m^2. Jedná se převážně o pozemky na okraji obce ve směru na Malhostovice. V této obci, která se člení na část Malhostovice a Nuzířov, lze mezi těmito částmi vypozorovat rozdíly. Zatímco cena stavebních pozemků v části Malhostovice se pohybuje okolo 200 Kč/m^2, tak v části Nuzířov je cena přibližně 500 Kč/m^2. Je to zřejmě způsobeno jen velmi malou vzdáleností této částí od silnice I/43 vedoucí do Brna. Ve zbývajícím území se ceny pozemků pohybují nejčastěji mezi 250 – 450 Kč/m^2.

3.9 Šlapanice

SO ORP Šlapanice leží v sousedství města Brna a v jeho 40 spravovaných obcích o celkové rozloze 34 317 ha žilo k 1. 1. 2005 celkem 54 667 obyvatel. Na počtu všech obyvatel JmK se tento správní obvod podílí přibližně 4,8 %. Hustota obyvatelstva obvodu téměř dosahuje hustoty obyvatelstva kraje jako celku, která k 31. 12. 2003 byla 158,9 obyv./km2. Z obyvatel starších 15 let a více je 59,7 % ekonomicky aktivních.

Obr. č. 11 SO ORP Šlapanice

Zdroj: www.czso.cz

Registrovaná míra nezaměstnanosti v tomto regionu k 31. 12. 2004 byla 7,55 %. Tato hodnota je jedna z nejnižších v rámci JmK, porovnáváno samozřejmě podle SO ORP. Tato nízká úroveň je logická, vezmeme-li v úvahu, že správní obvod Šlapanice tvoří nejbližší okolí Brna a nabízí tak svým obyvatelům nejlepší podmínky k bydlení mimo Brno a velmi dobrou možnost dojížďky do zaměstnání do této metropole. Ve struktuře odvětví činností ekonomicky aktivního obyvatelstva převažuje průmysl (30,0 %), obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (12,8 %) a stavebnictví (12,4 %).

Struktura pozemků SO ORP Šlapanice je následující - orná půda (44,2 %), lesní pozemky (38,2 %), zahrady a ovocné sady (4,7 %) a zastavěné plochy a nádvoří (2,1 %).

Pro svoji velmi těsnou blízkost k Brnu je SO ORP Šlapanice velmi žádaným územím, kam je v současnosti výrazně soustředěna výstavba v oblasti bydlení. Tento správní obvod disponuje snadnou přístupností krajského města Brna, mnohdy obce tohoto obvodu tvoří téměř součást města, přístupné například městskou hromadnou dopravou. Zřejmě nejatraktivnější lokalitou

tohoto regionu je jihozápadní část, hraničící mimo Brno s Židlochovicemi, Ivančicemi a Rosicemi. V obcích této části je stavební intenzita velmi vysoká. Tyto obce jako např. Popůvky, Troubsko, Moravany či Modřice patří mezi vůbec nejpřitažlivější místa. Ceny stavebních pozemků pro bydlení jsou nejvyšší v Popůvkách (1 700 – 2 000 Kč/m^2), Troubsku (1 700 – 1 800 Kč/m^2), Modřicích (1 500 – 1 800 Kč/m^2), Moravanech (1 300 – 1 700 Kč/m^2), Želešicích a Ořechově (1 000 Kč/m^2). Na zbylém území této jihozápadní části SO ORP Šlapanice se ceny nabízených pozemků nacházejí nejčastěji v rozpětí 500 – 800 Kč/m^2.

V severovýchodní převážně zalesněné části správního obvodu mezi nejlákavější a nejvyhledávanější lokality patří zejména obce Babice nad Svitavou, Bílovice nad Svitavou, Kanice, Mokrá – Horákov nebo Hostěnice. V těchto obcích jsou nabízeny stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů většinou v rozpětí 1 000 – 2 000 Kč/m^2. Je zde ale možné nalézt stavební pozemky v nižší cenové úrovni. Jedná se o pozemky větších výměr. V ostatních obcích severovýchodní části šlapanického obvodu, např. Ochoz u Brna jsou ceny pozemků nižší, a to 300 – 800 Kč/m^2.

Lokalitou s nejnižšími cenami stavebních pozemků SO ORP Šlapanice je jeho jihovýchodní část, kde se nachází i správní sídlo tohoto obvodu, tedy město Šlapanice. Ceny zde nabízených stavebních pozemků se pohybují zejména v cenovém rozhraní 600 – 1 000 Kč/m^2.

3.10 Židlochovice

Směrem na jih od krajského města Brna se rozkládá SO ORP Židlochovice, pod jehož správu spadá 24 obcí JmK. Rozloha tohoto území je 19 427 ha a k 1. 1. 2005 v této oblasti žilo 27 805 obyvatel. Tento počet obyvatel činí přibližně 2,5 % celkového počtu obyvatel JmK. Z obyvatel tohoto území starších 15 let včetně je 59,7 % ekonomicky aktivních. Hustota obyvatel je mírně pod krajským průměrem a podíl městského obyvatelstva dosahuje pouze 33,1 % krajského průměru. V tomto správním obvodě mají statut města pouze Židlochovice a Rajhrad.

Obr. č. 12 SO ORP Židlochovice

Zdroj: www.czso.cz

SLDB 2001 ukázalo, že nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel pracuje v průmyslu (30,7 %), stavebnictví (13,6 %) a v obchodě, opravách motor. vozidel a spotřebního zboží (13,2 %). Míra registrované nezaměstnanosti dosáhla k 31. 12. 2004 hodnoty 8,59 % a je výrazně pod hodnotou kraje jako celku. Ke stejnému datu byla míra nezaměstnanosti v kraji 11,65 %. Tato příznivá hodnota je ovlivněna dobrou dostupností Brna prostřednictvím dálnice D2 a silnice 1. třídy I/52.

Ve struktuře pozemků silně dominuje orná půda (72,9 %), zatímco podíl lesních pozemků je hluboce pod krajským průměrem (5,9% oproti 27,9 %). Podíl vinic (2,6 %) poukazuje na to, že Židlochovicko leží na okraji jihomoravské vinařské oblasti. Nezanedbatelný je i podíl zahrad a ovocných sadů na celkové rozloze obvodu (5,3 %). Zastavěné plochy a nádvoří se rozkládají na 2,2 % plochy území.

Trh se stavebními pozemky lze v tomto regionu považovat za rozvinutý a v rámci území poměrně vyvážený. Je to způsobeno, jak již bylo zmíněno výše, snadnou dostupností Brna z takřka celého obvodu. V severní části území (nejblíže k Brnu) patří k nejžádanějším

lokalitám Rajhrad ležící v těsné blízkosti I/52, kde jsou v současné době k dispozici převážně pozemky ve vznikající rezidenční zóně v ceně 650 – 690 Kč/m^2 . V obci Otmarov se ceny stavebních pozemků pro bydlení nacházejí na úrovni 1 200 – 1 600 Kč/m^2. Jedná se o pozemky v nově navržené zástavbě. V této obci se ceny nacházejí i na nižší úrovni, a to u pozemků o vyšší výměře např. 550 Kč/m^2. Obdobně rozvíjející se obcí v severní části obvodu je i obec Syrovice (při I/52), kde jsou ceny stavebních pozemků pro bydlení opět vysoké (1 500 – 2 000 Kč/m^2), i přestože obec teprve nyní buduje veřejný vodovod a kanalizaci. V této obci jsou také nabízeny pozemky velkých výměr určených pro komerční účely. Ceny těchto pozemků se pohybují v rozmezí 350 – 500 Kč/m^2. V ostatních obcích severnější části správního obvodu se ceny nacházejí v rozpětí od 500 od 600 Kč/m^2 (např. Žatčany, Měnín) nebo od 700 do 900 Kč/m^2 (Vojkovice, Blučina, Medlov).

V jižní části regionu se nachází sídlo tohoto správního obvodu – Židlochovice. Zde se ceny stavebních pozemků pro bydlení pohybují v rozmezí 1 200 – 1 500 Kč/m^2. Výše této ceny je však zřejmě ovlivněna skutečností, že se jedná o pozemky malých výměr. V katastrálním území tohoto města – Kalová pole je nyní také připravována průmyslová zóna, která by měla, stejně tak jako tomu je i jinde, přilákat nové zaměstnavatele do regionu. Významnou obcí tohoto obvodu jsou Hrušovany u Brna s takřka 3 000 obyvateli, nabízející plnou občanskou vybavenost a disponující úplnou technickou infrastrukturou. Ceny stavebních pozemků se zde pohybují ve dvou rovinách. První, nižší cenová úroveň je u pozemků uvnitř obce, a to 500 – 550 Kč/m^2 a druhá, vyšší úroveň je u pozemků na okraji obce, a to 1 300 – 1 500 Kč/m^2. V ostatních obcích obvodu (Žabčice, Těšany, Unkovice) se ceny pohybují v rozmezí 700 – 900 Kč/m^2. Nižší ceny jsou požadovány v obci Nosislav – 400 Kč/m^2.

3.11 Ivančice

Na území Bobravské vrchoviny a Boskovické brázdy jihozápadně od Brna se rozkládá SO ORP Ivančice, pod jehož správu spadá celkem 16 obcí JmK. Celková rozloha tohoto regionu je 16 264 ha a k 1. 1. 2005 na něm žilo 23 485 obyvatel, což je přibližně 2% podíl na obyvatelstvu kraje. Hustota počtu obyvatel je mírně pod průměrem JmK, podíl městského obyvatelstva dosahuje asi 113 % průměru.

Obr. č. 13 SO ORP Ivančice

Zdroj: www.czso.cz

Průměrný věk obyvatel je 39,0 let a z celkového počtu obyvatel starších 15-ti let je 58,3 % ekonomicky aktivních. Ze SLDB 2001 vyplývá, že nejvíce ekonomicky aktivních obyvatel pracuje v průmyslu (37,5 %), dále pak ve stavebnictví (13,3 %) a ve školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (11,8 %). K 31. 12. 2004 byla míra nezaměstnanosti v tomto obvodu 10,36 %, což je mírné zlepšení oproti předchozímu roku, kdy míra registrované nezaměstnanosti dosáhla úrovně 11,49 %.

Ve struktuře pozemků tohoto obvodu převažuje orná půda, která zaujímá 45,0% podíl na všech druzích pozemků. Větší podíl území také zabírají lesní pozemky, a to 33,3 %. Tak jako u SO ORP Šlapanice a Židlochovice se i zde nacházejí plochy vinic, a to konkrétně na 2,9% podílu.

V tomto správním obvodě je již možné vypozorovat vliv zhoršující se dostupnosti města Brna na pozemkový trh. Intenzita obchodů se stavebními pozemky zde již není tak vysoká jako tomu bylo u obvodů více přiléhajících ke krajskému centru, které jsou z Brna i lépe dostupné.

Ve SO ORP Ivančice nejvýrazněji dominuje jeho správní centrum. V současnosti se zde nabízejí stavební pozemky velkých rozloh, které se nacházejí na okraji města, vhodné zejména pro investory, jež tu mohou vystavět rodinné domy. Ceny těchto pozemků se pohybují v rozmezí 200 – 300 Kč/m^2 v závislosti na velikosti parcel (nepřímá úměrnost). Výše cen je zřejmě ovlivněna i skutečností, že tyto pozemky nemají dosud vybudovanou kanalizaci. Menší pozemky (do 1 500 m^2) jsou nabízeny také v městské části Letkovice, kde se ceny nachází na úrovni přibližně 370 Kč/m^2.

Ve zbývajícím území je již intenzita obchodů se stavebními pozemky velmi nízká. V Oslavanech, které leží na silnici 2. třídy č. 393 napojující se v Rapoticích na I/23 Brno – Třebíč, se ceny pohybují v rozpětí od 400 – 650 Kč/m^2. Toto město zaznamenalo po ukončení těžby černého uhlí počátkem 70. let 20. století změnu svého charakteru z průmyslového města na město nabízející kvalitní bydlení s velmi dobrou občanskou vybaveností. Je třeba se ještě zmínit o obci Dolní Kounice, které spolu s městy Ivančice a Oslavany patří mezi jediné větší obce s více než 1 000 obyvateli. Ceny stavebních pozemků v této obci se pohybují v rozmezí 350 – 700 Kč/m^2. V ostatním území SO ORP Ivančice se ceny stavebních pozemků nacházejí mezi 110 a 130 Kč/m^2.

4 Analýza pozemkového trhu Jihomoravského kraje – část 2

V této části práce bude provedena analýza zbývajících okresů JmK, a to Hodonín, Břeclav a Znojmo. Jedná se o příhraniční okresy s výraznými podíly zaměstnaných v primárním sektoru, zejména v zemědělství či vodohospodářství, s nadprůměrnou nezaměstnaností, nižšími průměrnými příjmy, horší životní úrovní, nízkou hustotou osídlení apod. Okresy Hodonín a Znojmo jsou v současnosti vedeny pro potřeby regionální politiky ČR jako hospodářsky slabé.

Pořadí okresů je následující:

Hodonín (kap. 4.1 – 4.3)
Břeclav (kap. 4.4 – 4.7)
Znojmo (kap. 4.8, 4.9)

Metodika zpracování této kapitoly, zahrnující jednotlivé analýzy obcí s rozšířenou působností nacházejících se na území výše zmíněných okresů, je stejná jako u předchozího oddílu.

4.1 Veselí nad Moravou

Oblast SO ORP Veselí nad Moravou se rozkládá na území 34 272 ha. Značnou část tohoto území, nacházejícího se v nejvýchodnější části JmK, tvoří chráněná krajinná oblast Bílé Karpaty. Ve 22 obcích tohoto obvodu k 1. 1. 2005 žilo 39 946 obyvatel, což činí přibližně 3,5 % celkového počtu obyvatel kraje. Hustota obyvatelstva je pod průměrem kraje (73,8 %), stejně tak jako podíl městského obyvatelstva (70,7 %).

Obr. č. 14 SO ORP Veselí nad Moravou

Zdroj: www.czso.cz

Ekonomicky aktivních je v tomto regionu z obyvatel starších 15 let 58,9 %. Dle SLDB 2001 bylo zjištěno, že nejvyšší podíl ve struktuře činností zaujímá průmysl (40,2 %), stavebnictví (11,8 %) a se stejnými podíly (9,5 %) obchod, opravy motor. vozidel a spotřebního zboží a činnosti ve školství, zdravotnictví, veterinární a sociální oblasti. K 31. 12. 2004 byla registrovaná míra nezaměstnanosti v tomto správním obvodě 15,15 %, což je jedna z nejvyšších hodnot mezi SO ORP. Krajský průměr zjištěný ke stejnému datu převyšuje o 3,5 procentního bodu.

Ve struktuře pozemků obvodu převažuje orná půda (45,6 %), lesní pozemky (22,1 %) jsou mírně pod krajským průměrem (27,9 %), zajímavý je podíl trvalých travních pozemků (17,3 %), chmelnic a vinic (2,4 %) a také zahrad a ovocných sadů (3,1 %). Stejnou hodnotu jako je krajský průměr mají zastavěné plochy a nádvoří (2,0 %).

Území správního obvodu Veselí nad Moravou patří mezi regiony s nízkou stabilitou osídlení. Lepší situace je pouze v oblasti sídla obvodu, kde lze stabilitu osídlení označit za dobrou. Jak již bylo zmíněno výše, Veselecko patří do regionů, které mají problémy s nezaměstnaností

svých obyvatel. Celý okres Hodonín, kam územně SO ORP Veselí nad Moravou náleží, je pro potřeby regionální politiky zařazen mezi hospodářsky slabé regiony České republiky. Vymezení hospodářsky slabých regionů bylo aktualizováno pro období 2004 až 2006 s tím, že následující aktualizace již bude shodná s novým plánovacím obdobím EU, které začíná od roku 2007. Obecně se tyto regiony vyznačují nízkou životní úrovní, nadprůměrným podílem zaměstnanosti v primérním sektoru, nízkou hustotou osídlení a nadprůměrnou nezaměstnaností. Jedná se převážně o venkovské oblasti s nižším stupněm urbanizace a ekonomického rozvoje, avšak s lepším přírodním prostředím.

Trh s pozemky v této oblasti se nevyznačuje přílišnou aktivitou. Ve správním centru se podle dostupných informací ceny stavebních pozemků určených pro bydlení nachází na úrovni přibližně 400 Kč/m^2 . V této ceně jsou k dispozici zejména pozemky v dosahu inženýrských sítí ve vlastnictví města. Soukromé subjekty nabízejí své pozemky k prodeji za cenu mírně vyšší. Ve městě Veselí nad Moravou je nyní připravována průmyslová zóna o rozloze více jak 25 ha určená spíše pro drobnou průmyslovou výrobu. Pozemky ve vlastnictví města Veselí nad Moravou vyhrazených pro drobnou výrobu a služby, taktéž v dosahu inženýrských sítí, se prodávají za cca 200 Kč/m^2 . Případným investorům město nabízí investiční pobídku, která při splnění podmínky zaměstnanosti 50 pracovníků po dobu tří let od zahájení výroby na každém 1 ha pozemku znamená snížení ceny na 100 Kč/m^2 .

Obdobné ceny stavebních pozemků jako u Veselí nad Moravou je možné nalézt i ve druhém z měst obvodu – Strážnice. Ve zbylém území je stavební aktivita velmi nízká a pro podrobnější analýzu nebyly k dispozici potřebné údaje. Je však velmi pravděpodobné, že cena za m^2 bude nižší než je tomu u měst Veselí nad Moravou a Strážnice.

4.2 Hodonín

SO ORP Hodonín leží na dolním toku řeky Moravy, na pomezí Moravy a Slovenska. Tento obvod, patřící do jihomoravského vinařského regionu, pod svoji správu zahrnuje 18 obcí, na jejichž celkové rozloze 28 610 ha k 1. 1. 2005 žilo 61 968 obyvatel. Přestože počtem obcí tento správní obvod rozhodně nepatří k největším, svým počtem obyvatel se řadí na třetí místo hned za obvod Brna – města a Znojma. Procentuálně vyjádřeno, jedná se přibližně o podíl 5,5 % na všech obyvatelích JmK. Hustota obyvatelstva je nad krajským průměrem,

a to o 36,4 % (kraj = 100 %), podíl městského obyvatelstva je pod svým krajským průměrem (83,9 %).

Obr. č. 15 SO ORP Hodonín

Zdroj: www.czso.cz

Ze SLDB 2001 vyplývá, že z ekonomicky aktivních obyvatel obvodu ve věku 15 let a více, kterých je v tomto regionu 60,4 %, je nejvíce zaměstnáno v průmyslu (35,5 %), dále pak v obchodu, opravách motor. vozidel a spotř. zboží (11,8 %) a stavebnictví (10,7%). K 31. 12. 2004 dosáhla registrovaná míra nezaměstnanosti hodnoty 17,02 %, což je nejvyšší hodnota v rámci celého Jihomoravského kraje. Tato vysoká úroveň je způsobena zaměřením oblasti na zemědělskou výrobu a také následkem zániku popř. transformací větších průmyslových podniků v regionu. Situace se nezlepšila ani vznikem menších podniků jak zemědělských, tak i průmyslových.

O tom, že se jedná o tradiční zemědělskou resp. vinařskou a ovocnářskou oblast svědčí podíly jednotlivých druhů pozemků – orná půda (49,3 %), chmelnice a vinice (4,7 %), zahrady a ovocné sady (4,0 %). Lesní pozemky tvoří 23,5 % povrchu obvodu. Vyšší než je krajský průměr je v této oblasti i podíl vodních ploch (3,4 % Hodonínska oproti 2,1 % průměru kraje). Zastavěné plochy a nádvoří pak tvoří 2,8 % území.

SO ORP Hodonín patří mezi obvody s dobrou stabilitou osídlení a s nadprůměrně zastavěným územím, a to i přes skutečnost, že patří mezi hospodářsky slabé regiony. V tomto obvodu je značný podíl obcí s vyšším počtem obyvatel. K 31. 12. 2003 celkem v 6 obcích žilo více než 2 500 obyvatel a dále pak se v tomto území nacházejí dvě města – Hodonín (26 345 obyv.), Dubňany (6 649 obyv.). Ke stejnému datu bylo v tomto obvodě jen 5 obcí pod 1 000 obyvatel.

Značná zastavěnost plochy je zřejmě důvodem vyšších cen stavebních pozemků ve městě Hodonín. Stavební pozemky pro bydlení jsou v tomto městě nabízeny nejčastěji v cenovém rozpětí 1 000 – 1 400 Kč/m^2 a pozemky určené ke komerční výstavbě v rozmezí 300 – 600 Kč/m^2. V katastrálním území Hodonína je vybudováno (popř. je v přípravné fázi) několik průmyslových zón. Zájmem je využít především příhraniční polohy Hodonína, přítomnosti silnic 1. tříd I/55 (spojení s Rakouskem), I/51 (spojení se Slovenskem) a železničního koridoru (taktéž spojení s Rakouskem).

Ve zbylém území je možné pozorovat výraznější nabídku stavebních pozemků ve větších obcích s dobrým spojením se správním sídlem. Ve druhém z měst SO ORP Hodonín – Dubňanech jsou ceny nabízených stavebních pozemků v rozpětí 450 – 500 Kč/m^2. V Rohatci se ceny zasíťovaných parcel pohybují v rozmezí 550 – 850 Kč/m^2. V ostatních obcích obvodu se ceny stavebních pozemků pohybují nejčastěji v rozmezí 200 – 350 Kč/m^2.

4.3 Kyjov

SO ORP Kyjov se rozkládá v oblasti Kyjovské pahorkatiny a přírodního parku Ždánického lesa na území o rozloze 47 021 ha. Ve 42 obcích obvodu k 1. 1. 2005 žilo 56 199 obyvatel. SO ORP Kyjov se podílí téměř 5 % na celkovém počtu obyvatel kraje. Hustota obyvatelstva regionu je na úrovni 75,3 % kraje (kraj = 100 %), podíl městského obyvatelstva dosáhl hodnoty 66,6 %.

Obr. č. 16 SO ORP Kyjov

Zdroj: www.czso.cz

Z obyvatel ve věku 15 a více let je v tomto správním obvodě 57,3 % ekonomicky aktivních. Podle údajů zjištěných ze SLDB 2001 vyplývá následující struktura činností ekonomicky aktivního obyvatelstva – průmysl (36,7 %), školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (11,9 %), stavebnictví (11,2 %), obchod, opravy motorových vozidel a spotřebního zboží (11,0 %), zemědělství, lesnictví a rybolov (7,5 %). Stejně jako tomu bylo u Veselí nad Moravou má i tento správní obvod problémy s výší míry nezaměstnanosti, která k 31. 12. 2004 dosáhla úrovně 15,7 %.

Ve struktuře pozemků tohoto jihomoravského regionu dominuje orná půda (52,8 %), lesní pozemky (28,4 %). O tom, že se jedná o vinařskou a ovocnářskou oblast svědčí podíly těchto druhů pozemků na celkovém území – vinice (3,1 %) a zahrady a ovocné sady (3,5 %). Zastavěné plochy a nádvoří jsou jen mírně nad krajským průměrem (2,2 % oproti krajským 2,0 %).

Aktivita na trhu s pozemky v této lokalitě je opět nízká. Výstavba se nejvíce koncentruje do blízkosti Kyjova a také silnice 1. třídy I/54, která spojuje Brno se Slovenskem. Do okolí Kyjova se výstavba soustředí z důvodu, že město nabízí vzhledem k přítomnosti několika větších podniků (např. sklárny) možnost zaměstnání pro obyvatele tohoto hospodářsky slabého regionu. Ve městě Kyjově se také nyní připravuje průmyslová zóna o rozloze 5,5 ha určená pro lehkou průmyslovou výrobu. Pozemek pro tuto zónu je celý ve vlastnictví města a ještě stále není plně vybaven inženýrskými sítěmi. Cena za m^2 tohoto pozemku je 200 Kč/m^2 a stejně tak jako tomu je u Veselí nad Moravou i zde je poskytnuta investiční pobídka. Ceny stavebních pozemků pro bydlení se v tomto městě pohybují přibližně v rozmezí 240 až 370 Kč/m^2.

Ceny stavebních pozemků pro bydlení v ostatních obcích obvodu jsou velmi vyrovnané, a to 150 až 250 Kč/m^2.

4.4 Břeclav

Území SO ORP Břeclav se nachází v nejjižnější části JmK, na hranici s Rakouskem. Část jeho území patří do chráněné krajinné oblasti a biosférické rezervace Pálava, Lednicko – valtický areál nacházejících se v tomto obvodě je jedním z největších parků České republiky a památkou UNESCO. Pod správu tohoto správního obvodu náleží 17 obcí, na jejichž území o celkové rozloze 43 833 ha k 1. 1. 2005 žilo 58 733 obyvatel. Hustota obyvatel je přibližně 15,7 % pod průměrem kraje (kraj = 100 %), za to podíl městského obyvatelstva krajský průměr přesahuje o 6,6 %.

Obr. č. 17 SO ORP Břeclav

Zdroj: www.czso.cz

Z celkového počtu obyvatel starších 15 let včetně je 62,0 % ekonomicky aktivních. Informace zjištěné ze SLDB 2001 ukazují, že nejvíce obyvatel je zaměstnaných v průmyslu (29,8 %). Mezi další významné a co se podílu týče vyrovnané odvětví patří doprava, pošty a telekomunikace (10,4 %), obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (10,2 %), školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (9,8 %), stavebnictví (8,2 %), veřejná správa, obrana, sociální zabezpečení (8,1 %) nebo také zemědělství, lesnictví, rybolov (7,2 %). Míra nezaměstnanosti v tomto regionu k 31. 12. 2004 dosáhla úrovně 12,12 %, což je hodnota mírně nad průměrem kraje ke stejnému datu (11,65 %).

Téměř polovinu (48,9 %) území Břeclavska tvoří orná půda, lesní pozemky koncentrující se zejména v jižním cípu oblasti jsou na podílu 24,2 %, vinice se v této jihomoravské vinařské oblasti rozkládají na 4,7 % a zahrady a ovocné sady na 3,8 %. Vyšší podíl než je krajský průměr mají vodní plochy (4,3 % oproti krajským 2,1 %). V tomto obvodě se nachází i největší moravský rybník Nesyt (315 ha) patřící do soustavy rybníků přírodní rezervace Lednické rybníky. Zastavěné plochy a nádvoří jsou pak na podílu 2,0 %, což je i hodnota krajského průměru.

Stabilitu osídlení tohoto správního obvodu lze považovat za dobrou v celém jejím území. V sídle tohoto regionu se ceny stavebních pozemků pohybují nejčastěji mezi 800 až 1 000 Kč/m^2. Jedná se o pozemky v atraktivní lokalitě s dobrou občanskou vybaveností a dobrým dopravním spojením díky dálnici D2 i silnic 1. tříd I/55 a I/40.

Lokalitou, která v současnosti zřejmě disponuje největší nabídkou stavebních pozemků v tomto regionu, jsou Valtice. V katastrálním území tohoto města jsou nabízeny pozemky velkých rozloh (4 ha, 1,09 ha, 19,5 ha, 4 ha) na okraji města vhodné pro investory k výstavbě jak izolovaných obytných zón rodinných domů, tzv. satelitů, tak bytových domů. Cena těchto stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí 315 – 400 Kč/m^2 v závislosti na velikosti parcely. Ceny pozemků menších výměr určených pro výstavbu rodinných domů se pohybují přibližně v rozpětí 500 - 750 Kč/m^2. V ostatních obcích obvodu jsou ceny stavebních pozemků pro bydlení nejčastěji v rozmezí 400 až 600 Kč/m^2.

4.5 Hustopeče

Na území Dyjskosvrateckého úvalu v oblasti Novomlýnských nádrží a jižního okraje Ždánického lesa se nachází SO ORP Hustopeče, do kterého patří 28 obcí Jihomoravského kraje. Na jeho území o celkové rozloze 35 516 ha k 1. 1. 2005 žilo 34 551 obyvatel, což jsou zhruba 3 % obyvatel kraje. Hustota obyvatelstva stejně tak jako podíl městského obyvatelstva jsou pod krajským průměrem – hustota obyvatelstva (61,0 %), podíl městského obyvatelstva (51,4 %).

Obr. č. 18 SO ORP Hustopeče

Zdroj: www.czso.cz

Z celkového počtu obyvatel ve věku 15 let a více je 59,6 % ekonomicky aktivních. Podle údajů ze SLDB 2001 bylo zjištěno, že kromě běžně vysokého podílu zaměstnaných v průmyslu (32 %) a stavebnictví (13,2 %), je v tomto regionu i vysoký počet zaměstnaných v zemědělství, lesnictví a rybolovu (11,5 %). Registrovaná míra nezaměstnanosti byla k 31. 12. 2004 v tomto správním obvodu na úrovni nižší než byla hodnota kraje jako celku (10,61 % oproti 11,65 %).

Vysokému podílu obyvatel pracujících v zemědělství, lesnictví a rybolovu odpovídá i struktura pozemků. Orná půda tvoří 61,2 % rozlohy, chmelnice a vinice 7,0 %, zahrady a ovocné sady 6,2 % a vodní plochy 3,3 %. Lesní pozemky se nachází přibližně na třetině krajského průměru (10,3 %). Mírně pod průměrem kraje, který je na hodnotě 2 %, jsou i zastavěné plochy a nádvoří (1,9 %).

Intenzita trhu s pozemky v tomto správním obvodě není příliš vysoká a v rámci území nerovnoměrná. Důležitým faktorem, který ovlivňuje pozemkový trh v tomto regionu je jak přítomnost dálnice D2 Brno – Vídeň vedoucí mimo jiné přes správní centrum Hustopeče, tak

i silnice 2. třídy č. 380 zajišťující spojení Brna se Slovenskem. A právě v blízkosti těchto dvou komunikací (mezi nimi) lze vypozorovat největší nabídku stavebních pozemků.

Město Hustopeče nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, ceny stavebních pozemků ve vlastnictví obce určených k prodeji se pohybují nejčastěji na úrovni přibližně 200 Kč/m^2. Na okraji města je ovšem nabízen pozemek určený k zastavění o rozloze téměř 17 000 m^2, jehož cena je výrazně nižší, a to 95 Kč/m^2. Tato nižší cena je zřejmě způsobena menší připraveností pozemku k výstavbě a také jeho velkou rozlohou. V současnosti je na území města na pozemku o výměře více než 10 ha ve výstavbě závod na výrobu bioethanolu.

Za jednu z nejatraktivnějších lokalit je možné považovat obec Kurdějov sousedící s městem Hustopeče, tedy v blízkosti nájezdu na dálnici D2. Tato obec tedy nabízí na jedné straně dobré dopravní spojení s Brnem nebo Břeclaví a na straně druhé kvalitní bydlení v blízkosti přírody. Na okraji této obce je plánována nová výstavba asi 25 rodinných domů. Cena těchto stavebních pozemků o rozloze 800 – 1 800 m^2 vybavených inženýrskými sítěmi je 800 Kč/m^2. Další oblastí s vyšší intenzitou trhu s pozemky je město Klobouky u Brna, které nabízí taktéž kvalitní možnost bydlení spojenou s dobrou dostupností města Brna pomocí silnice 2. třídy č. 380. Ceny stavebních pozemků se zde pohybují okolo 500 Kč/m^2, resp. 600 Kč/m^2 v závislosti na prodávajícím subjektu, tedy jedná-li se o obecní, resp. soukromý majetek. Jižním směrem po trase silnice č. 380 se nachází obec Krumvíř, kde je také v porovnání s ostatním územím obvodu vyšší stavební intenzita a ceny stavebních pozemků pro bydlení se pohybují v rozmezí 150 – 250 Kč/m^2. Je velmi pravděpodobné, že ceny stavebních pozemků ve zbývající části regionu, ke které nebyly k dispozici potřebné údaje, se nebudou výrazně odlišovat od tohoto cenového rozpětí.

4.6 Mikulov

SO ORP Mikulov, který svou východní částí, na níž se nachází chráněná krajinná oblast Pálava, sousedí se správním obvodem Břeclav, má celkovou rozlohu 24 409 ha. K 1. 1. 2005 v 17 obcích tohoto významného vinařského regionu žilo 19 696 obyvatel, což je méně než 2 % všech obyvatel kraje. Hustota obyvatelstva tohoto území je velmi výrazně pod průměrem

kraje – asi 50,8 % průměru (k 31. 12. 2004 byla průměrná hustota kraje 159 obyv./m^2). Podíl městského obyvatelstva je na úrovni 60,9 % krajského průměru.

Obr. č. 19 SO ORP Mikulov

Zdroj: www.czso.cz

Z údajů zjištěných ze SLDB 2001 vyplývá, že nejvíce z celkového počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva (přibližně 62,0 % obyvatel ve věku 15 let a více) je zaměstnáno v průmyslu (27,1 %), dále pak v zemědělství, lesnictví a rybolovu (12,7 %), ve stavebnictví (11,7 %) a v obchodě, opravách motor. vozidel a spotř. zboží (10,2 %). Registrovaná míra nezaměstnanosti v tomto správním obvodě k 31. 12. 2004 dosáhla velmi vysoké hodnoty, a to 15,73 %. Tato vysoká hodnota je dána především tradičním zemědělským zaměřením této oblasti.

Vzhledem k orientaci této oblasti převládají ve struktuře pozemků orná půda (54,0 %), vinice (10,4 %) a vodní plochy (9,3 %) tvořené převážně vodními nádržemi Nové Mlýny. Lesní pozemky (13,0 %) se nachází hlavně v severovýchodní oblasti regionu. Zastavěné plochy a nádvoří tvoří 1,5 % území obvodu.

Na trh s pozemky v tomto regionu mají vliv zejména přírodní podmínky (CHKO Pálava, Novomlýnské nádrže) a silnice 1. třídy I/52 (Brno – Vídeň). První z těchto faktorů ovlivňuje místní trh s pozemky prostřednictvím zpřísněné regulace výstavby, ale na druhou stranu také nabízí jedinečné prostředí pro bydlení. Vliv silnice I/52 se projevuje nejintenzivnější nabídkou stavebních pozemků v její blízkosti. Plánované prodloužení R52 přes Mikulov bude mít pravděpodobně kladné dopady v oblasti dopravy, prostorového rozvoje a místního ekonomického rozvoje, neboť se předpokládá zlepšení nadregionálních vazeb a růst atraktivity města (vyšší investiční aktivity, hospodářský rozvoj, snížení nezaměstnanosti). Mezi negativní vlivy patří zejména narušení životního prostředí nebo zhoršení dopravní dostupnosti některých obcí (bráno spojení „západ – východ“ regionu).

V samotném centru tohoto správního obvodu je nyní připravována část území pro novou výstavbu rodinných případně bytových domů. Je již vypracovaná nová zastavovací studie a jsou k dispozici podklady pro zpracování regulačního plánu pro tuto část území. Ceny těchto stavebních pozemků se pohybují okolo 1 000 Kč/m^2. Lze předpokládat, že tyto ceny se po zbudování inženýrských sítí a obslužných komunikací zvýší. Na okraji města je také vybudovaná průmyslová zóna o rozloze přibližně 15 ha, kde se cena za m^2 nachází v rozmezí 350 – 550 Kč. Vyšší ceny stavebních pozemků, než je běžné v ostatních obcích regionu, lze vypozorovat v obci Pavlov, která leží v těsné blízkosti Novomlýnských nádrží a je proto velmi atraktivní lokalitou této oblasti. Ceny stavebních pozemků se pohybují mezi 500 až 650 Kč/m^2. Jak již bylo zmíněno, ceny ve zbylém území obvodu jsou nižší, a to 150 – 250 Kč/m^2.

4.7 Pohořelice

Mezi menší správní obvody Jihomoravského kraje patří obvod Pohořelice, pod jehož správu spadají nejen obce okresu Břeclav, ale i několik obcí okresu Znojmo. K 1. 1. 2005 na území jeho 13 obcí o celkové rozloze 19 528 ha žilo 12 565 obyvatel. Hustota osídlení tohoto obvodu je v komparaci s průměrnou hustotou osídlení JmK velmi nízká. Dosahuje úrovně 40,3 % krajského průměru. Podíl městského obyvatelstva je také pod krajským průměrem (55,5 %).

Obr. č. 20 SO ORP Pohořelice

Zdroj: www.czso.cz

Struktura ekonomicky aktivního obyvatelstva podle odvětví zjištěná podle údajů ze SLDB 2001 je následující: průmysl (24,2 %), stavebnictví (15,2 %), obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (14,2 %), zemědělství, lesnictví a rybolov (11,9 %). Ostatní odvětví nepřesahují podíl 10 %. Ze všech obyvatel obvodu ve věku 15 let a více je ekonomicky aktivních 60,6 %. Registrovaná míra nezaměstnanosti byla k 31. 12. 2004 v tomto správním obvodě na úrovni 13,00 %, což je o 1,35 procentního bodu nad krajským průměrem.

Ve struktuře pozemků velmi výrazným způsobem převládá orná půda (69,2 %), značný podíl mají i vodní plochy (8,5 %). Lesní pozemky se nacházejí na hodnotě, která je značně pod svým krajským průměrem (9,6 % oproti 27,9 %). Pod krajským průměrem je rovněž i podíl zastavěných ploch a nádvoří (1,4 % vůči 2,0 %).

Mezi výraznější lokality tohoto správního obvodu, co se týče velikosti nabídky stavebních pozemků a výše ceny, patří kromě sídla obvodu Pohořelice také obec Vranovice. Důvodem proč je tomu tak, je zřejmě relativně dobrá dostupnost s Brnem, která je zajištěna rychlostní komunikací R52 v případě Pohořelic a železničním koridorem v případě Vranovic. U Pohořelic lze k tomuto ještě připojit lepší možnosti zaměstnání přímo v sídle. Ceny

stavebních pozemků se zde pohybují v rozmezí 500 až 750 Kč/m^2 v závislosti na výměře parcely. Na zbylém území se ceny za m^2 stavebního pozemku pro bydlení pohybují nejčastěji v rozpětí 200 – 400 Kč.

4.8 Znojmo

Největším ze všech správních obvodů Jihomoravského kraje je SO ORP Znojmo. Tento obvod je největší jak podle rozlohy území (124 256 ha), tak i dle počtu spravovaných obcí (111 obcí). V obcích tohoto obvodu žilo k 1. 1. 2005 celkem 90 069 obyvatel, což tvoří podíl přibližně 8 % všech obyvatel kraje. Hustota obyvatel je však značně pod krajským průměrem, a to 45,6 % průměru. Nižší, než je průměrná, je i hodnota podílu městského obyvatelstva (67,5 %).

Obr. č. 21 SO ORP Znojmo

Zdroj: www.czso.cz

Údaje zjištěné ze SLDB 2001 poukazují, že ve struktuře činností ekonomicky aktivního obyvatelstva největší podíl zaujímají průmyslová odvětví (25,7 %), dále pak se shodnými

podíly (11,7 %) stavebnictví a obchod, opravy motorových vozidel a spotřebního zboží. O zemědělském zaměření regionu Znojemska vypovídá i podíl zaměstnaných v tomto odvětví spolu s lesnictvím a rybolovem (11,5 %). Míra registrované nezaměstnanosti k 31. 12. 2004 byla na úrovni 15,34 %. Podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva na všech obyvatelích ve věku 15 let a více je 61,0 %.

Jak již bylo zmíněno výše, Znojemsko je převážně zemědělsky orientovaný region, o čemž svědčí i vlastní struktura pozemků oblasti. Podíl orné půdy je 61,5 %, lesní pozemky 22,7 %, zahrad a ovocných sadů 2,5 %, vinic 1,8 %, vodní plochy 2,1 %, trvalé travní porosty 1,9 %. Podíl zastavěných ploch a nádvoří je 1,3 %, což je pod 2,0% krajskou průměrnou hodnotou. Nepřehlédnutelnou část území SO ORP Znojmo tvoří Národní park Podyjí.

Pro tento příhraniční region jsou důležité jeho hlavní silniční a železniční dopravní tepny, které tento region spojují jak s Brnem, Jihlavou ale také s Rakouskem. Nejvyšší ceny stavebních pozemků pro bydlení je možné nalézt jak v samotném sídle obvodu Znojmu, tak v jeho nejbližším okolí jako jsou například Mašovice, Nový Šaldorf - Sedlešovicích nebo Suchohrdly. V těchto lokalitách také v současnosti probíhá nová, souvislá výstavba rodinných domů. Ceny zde nabízených stavebních pozemků se pohybují nejčastěji v rozpětí 450 – 900 Kč/m^2. Ve městě Znojmě se ceny liší v závislosti na vzdálenosti od centra města a také na výměře jednotlivých pozemků (platí zde nepřímá úměra mezi cenou za m^2 a výměrou parcely). Ceny stavebních pozemků určených pro komerční využití se nabízejí přibližně za 400 Kč/m^2. V současnosti je ve fázi příprav několik průmyslových zón, a to například v Božicích nebo Hodonicích. Výše cen stavebních pozemků ve zbylém území se především nachází mezi 200 – 300 Kč/m^2. Zvláštní postavení v regionu má okolí Vranovské přehrady, které je hojně využíváno jako rekreační oblast.

4.9 Moravský Krumlov

SO ORP Moravský Krumlov se nachází jihozápadním směrem od krajské metropole Brna a pod jeho správu spadá 33 obcí JmK. Na území tohoto obvodu o celkové rozloze 34 792 ha k 1. 1. 2005 žilo 22 334 obyvatel. Tento počet obyvatel představuje necelá 2 % na počtu všech obyvatel kraje. Hustota obyvatel je výrazně pod průměrem kraje (40,5 %), stejně tak je pod svým krajským průměrem i podíl městského obyvatelstva (64,0 %).

Obr. č. 22 SO ORP Moravský Krumlov

Zdroj: www.czso.cz

Z údajů získaných ze SLDB 2001 je patrné, že nejvíce z ekonomicky aktivního obyvatelstva (59,7 % obyvatel ve věku 15 let a více)je zaměstnáno v průmyslu (34,5 %), velmi vysoký je i podíl zaměstnaných v zemědělství, lesnictví a rybolovu (12,8 %), téměř stejný je podíl ve stavebnictví (12,4 %). Více než 10 % z počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva ještě zaujímá obchod, opravy motor. vozidel a spotř. zboží (10,1 %) a školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti (10,0 %). Míra registrované nezaměstnanosti dosáhla k 31. 12. 2004 úrovně 14,11 %, což je hodnota značně nad hodnotou JmK jako celku (11,65 %). Velmi výrazně přesahuje průměrnou krajskou hodnotu i počet nezaměstnaných na 1 volné pracovní místo, a to 259,8 % (kraj = 100 %).

Již struktura činností ekonomicky aktivního obyvatelstva naznačila, že se jedná o region se zemědělským zaměřením. Tuto skutečnost potvrzuje i struktura pozemků, ve které dominuje orná půda (66,8 %), zahrady a ovocné sady (2,0 %), vinice (1,5 %). Lesní pozemky pak zabírají přibližně pětinu území (19,8 %). Zastavěné plochy a nádvoří jsou na nižší úrovni než je tomu u celého kraje (1,5 % ve srovnání s 2,0 %).

Situaci na trhu se stavebními pozemky ve správním obvodě Moravského Krumlova negativně ovlivňuje špatná ekonomická situace v regionu a jeho nepříliš výhodná poloha v rámci kraje, která je zvýrazněna nekvalitní dopravní infrastrukturou. Ceny stavebních pozemků se proto pohybují nejčastěji v rozmezí 100 – 300 Kč/m^2.

5 Zhodnocení pozemkového trhu Jihomoravského kraje

Pro závěrečné zhodnocení pozemkového trhu JmK byly použity údaje, které již byly uvedeny v jednotlivých dílčích analýzách. Kapitola je rozdělena na část zabývající se socioekonomickými ukazateli mající vztah k pozemkovému trhu a část, v níž je vypracovaná syntéza předcházejících analýz SO ORP.

5.1 Socioekonomická charakteristika Jihomoravského kraje

V analýzách trhu s pozemky jednotlivých SO ORP, které byly provedeny v předchozích dvou kapitolách, byla vždy uvedena řada ukazatelů, jejichž hodnoty napomáhají lepšímu rozboru situace daného obvodu, jejichž hodnoty napovídají o socioekonomické situaci v daném regionu.

Mezi tyto ukazatele patří:

- rozloha území – výměra půdy JmK jako kraje je 719 500 ha, což Jihomoravský kraj řadí na 4. místo v České republice. Nejmenším správním obvodem v jeho rámci je Kuřim (7 697 ha), naopak největší je Znojmo (124 256 ha).
- počet spravovaných obcí – na území JmK se nachází celkem 672 obcí, z nichž 47 má statut města. Nejmenším a největším správním obvodem, co se počtu jím spravovaných obcí týče, jsou stejně jako u ukazatele rozlohy území obvody Kuřim (10 obcí) a Znojmo (111 obcí).
- počet obyvatel – k 1. 1. 2005 měl JmK jako celek 1 130 240 obyvatel. Nejvyšší počet obyvatel ke stejnému datu žilo ve statutárním městě Brno (367 729 obyvatel), které však není do této práce zahrnuto. Ze sledovaných SO ORP má nejnižší počet obyvatel správní obvod Pohořelice (12 565 obyvatel) a nejvyšší má opět správní obvod Znojmo (90 069 obyvatel).
- hustota osídlení – průměrný počet obyvatel bydlících na daném území měl pro celý kraj k 31. 12. 2003 hodnotu přibližně 159 obyvatel/km^2. Hustota osídlení JmK je vyšší než je tomu u České republiky jako celku. Správním obvodem s nejvyšší hustotou osídlení je obvod Kuřim (244 obyv./ km^2), naopak nejnižší hustota osídlení je ve správním obvodě Pohořelice (64 obyv./ km^2).

- podíl městského obyvatelstva – na území 47 měst JmK žije 64 % jeho obyvatel, což je méně v porovnání s podílem městského obyvatelstva v rámci České republiky. Nejvyšší podíl je ve správním obvodě Ivančice (72,3 %), nejnižší v obvodu Šlapanice (19,3 %). Údaje jsou platné k 31. 12. 2003.
- podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva – jedná se o podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva na všech obyvatelích ve věku 15 let a více. Tato hodnota se v rámci všech obvodů příliš neliší. Tento podíl se k 31. 12. 2003 pohyboval v rozmezí od 56,2 % (Rosice) do 62,0 % (Břeclav, Mikulov).
- registrovaná míra nezaměstnanosti – tento ukazatel je vypočten jako podíl registrovaných uchazečů o zaměstnání a ekonomicky aktivních obyvatel (podle SLDB 2001). K 31. 12. 2004 byla průměrná hodnota kraje na úrovni 11,65 %. Nejvyšší hodnoty nabyl správní obvod Hodonín (17,02 %), který stejně jako ostatní správní obvody v okresech Hodonín a Znojmo patří mezi hospodářsky slabé regiony ČR. Naopak nejnižší hodnota byla zjištěna u správního obvodu Kuřim (7,25 %) a Šlapanice (7,55 %).
- struktura činností ekonomicky aktivního obyvatelstva – tato struktura napovídá o zaměření daného správního obvodu či lokality, tj. zda jde o region zaměřený na průmysl, zemědělství a rybolov, či zda má například daná lokalita potenciál v cestovním ruchu. Nejvyšší podíly odvětví ekonomických činností ke konci roku 2003 byly v průmyslu, ve stavebnictví, v obchodu a opravách motorových vozidel a spotřebního zboží. Mezi další významná odvětví se řadilo školství, zdravotnictví, veterinární a sociální činnosti a v jižních částech JmK to bylo právě zemědělství, lesnictví a rybolov.
- struktura pozemků – stejně jako strukturou činností ekonomicky aktivního obyvatelstva, je možné určit orientaci daného území i pomocí struktury pozemků. V níže uvedené tabulce jsou uvedeny hodnoty platné k 31. 12. 2003.[7]

[7] www.czso.cz

Tabulka č. 1 Struktura pozemků SO ORP v JmK

	Výměra půdy celkem (ha)	v tom (%)							
		Země-dělská půda	z toho			lesní půda	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní plochy
			orná půda	zahrady, sady	trvalé travní porosty				
Kraj celkem	**706 562**	**60,3**	**84,0**	**5,8**	**6,6**	**27,8**	**2,1**	**2,0**	**7,8**
Blansko	35 127	38,7	75,6	7,4	17,0	52,2	0,7	1,5	6,8
Boskovice	51 141	53,3	71,0	6,8	22,2	37,0	0,8	1,4	7,4
Brno	23 020	35,2	67,4	28,6	3,8	27,7	1,9	9,2	25,9
Břeclav	43 883	61,4	79,7	6,2	6,3	24,2	4,3	2,0	8,1
Bučovice	17 101	69,0	94,0	3,9	2,0	21,7	0,7	1,7	6,9
Hodonín	28 617	61,1	80,7	6,5	5,1	23,5	3,4	2,8	9,3
Hustopeče	35 506	77,1	79,3	8,0	3,7	10,3	3,3	1,9	7,3
Ivančice	16 264	54,3	82,9	6,6	5,1	33,3	1,6	1,9	8,9
Kuřim	7 697	51,4	86,6	9,3	4,1	35,4	0,9	2,8	9,5
Kyjov	47 021	62,0	85,1	5,7	4,2	28,4	1,0	2,2	6,5
Mikulov	24 409	68,6	78,7	2,3	3,8	13,0	9,3	1,5	7,7
Moravský Krumlov	34 792	71,7	93,2	2,8	1,9	19,8	0,9	1,5	6,1
Pohořelice	19 528	74,0	93,5	3,2	0,9	9,6	8,6	1,4	6,4
Rosice	17 437	46,2	86,2	6,3	7,5	45,0	0,5	1,8	6,5
Slavkov u Brna	15 770	72,6	92,5	5,8	1,2	17,4	0,8	2,0	7,1
Šlapanice	34 317	51,4	86,0	9,2	4,0	38,2	0,7	2,1	7,6
Tišnov	22 252	45,4	76,0	8,6	15,4	46,3	0,6	1,4	6,3
Veselí n. Moravou	34 272	68,5	66,6	4,5	25,3	22,1	1,8	2,0	5,5
Vyškov	54 727	45,6	90,0	4,9	5,1	42,8	0,7	1,4	9,5
Znojmo	124 256	67,7	90,9	3,7	2,8	22,7	2,1	1,3	6,2
Židlochovice	19 427	81,6	89,3	6,5	1,0	5,9	1,4	2,2	8,9

Zdroj: www.czso.cz

5.2 Syntéza cen stavebních pozemků

Jak již bylo řečeno, trh s nemovitostmi má řadu vlastních specifik, a to sociálních a fyzických. Mimo tato specifika, prostorové a časové faktory ovlivňuje tento druh trhu i mnoho jiných faktorů. Mimo to existuje i vazba trhu s nemovitostmi na hospodářskou situaci v regionu.

Růst cen nemovitostí je známkou progresivního posunu ekonomiky a naopak. Důvodem mohou být některé vlastnosti nemovitostí. Poptávka po nemovitostech s sebou nese multiplikační efekt, který je důsledkem zainteresovanosti 90 % odvětví národního hospodářství na výstavbě nemovitostí. Současně nemovitosti vyžadují pro svůj provoz velice složitý systém technické infrastruktury, jako jsou inženýrské sítě (kanalizace, plynovod, rozvody elektrické energie), příjezdové cesty apod.[8]

Mezi další faktory, které ovlivňují trh s nemovitostmi a tedy i trh s pozemky, patří především úroková míra, dostupnost úvěrů (hypoték). V současné době velmi často diskutovaným faktorem, který zcela jistě ovlivňuje trh s pozemky, je výše DPH ze stavebních prací. Stávající 5% hodnota DPH je vyjednanou výjimkou v rámci Evropské unie, jejíž platnost končí v roce 2007. Po uplynutí této doby by měla vzrůst na 19 %. Možností jak tento růst obejít by mělo být tzv. sociální bydlení, které by i po roce 2007 zůstalo v 5% sazbě. Vymezení tohoto pojmu je nyní v kompetenci zákonodárných orgánů.

Pro samotný trh se stavebními pozemky JmK je charakteristická silná závislost jednotlivých správních obvodů na kvalitě dopravy, zejména na dostupnosti krajského města Brna, které je nodálním centrem tohoto regionu.

Mezi obvody s nejvyššími cenami a také s nejvyšší stavební intenzitou patří jednoznačně obvody Kuřimi a Šlapanic, které tvoří nejtěsnější okolí Brna. Ve SO ORP Kuřim se ceny pohybují nejčastěji mezi 1 700 – 2 500 Kč/m^2. Vyšší než toto rozpětí jsou ceny stavebních pozemků v obci Lelekovice (3 500 – 3 800 Kč/m^2). Ve SO ORP Šlapanice se ceny stavebních pozemků nacházejí nejvíce v rozmezí 1 500 – 2 000 Kč/m^2. Nižší ceny pozemků se vyskytují zejména v jihovýchodní části obvodu (600 – 1 000 Kč/m^2).

Mezi další poměrně atraktivní správní obvody se řadí SO ORP Blansko, Tišnov, Rosice, Židlochovice, Slavkov u Brna a Vyškov. V prvním ze jmenovaných obvodů se ceny pohybují v rozmezí od 300 do 600 Kč/m^2, ale v nejžádanějších lokalitách (Blansko-Klepačov, Šebrov-Kateřina, Lipůvka) se ceny zvyšují až na úroveň 700 – 1 500 Kč/m^2. Ve SO ORP Tišnov se ceny nejčastěji nacházejí v rozmezí 250 – 450 Kč/m^2, v severní části obvodu jsou ceny zpravidla na nižší cenové úrovni než u části jižní, která je blíže k Brnu. V současnosti jsou

[8] Šourková, M., Prostorové a ekonomické aspekty trhu nemovitostí – diplomová práce, MU 2003

nejžádanějšími obcemi v obvodu Tišnov obce Drásov (500 – 900 Kč/m^2), Malhostovice(200 – 500 Kč/m^2) a také samotné město Tišnov (1 000 – 1 500 Kč/m^2).

Ve SO ORP Rosice má pro trh s pozemky významné postavení město Rosice, kde lze nalézt dvojí úroveň cen. První, nižší je u obecních pozemků (400 – 500 Kč/m^2) a druhá, vyšší je u pozemků, jejichž vlastníkem je soukromý subjekt (1 000 – 1 300 Kč/m^2). Obdobné cenové úrovně, tedy 900 – 1 300 Kč/m^2, dosahují stavební pozemky v Říčanech. Ve zbylém území se ceny pohybují nejvíce v rozpětí 300 – 700 Kč/m^2. V Židlochovickém správním obvodě lze trh s pozemky považovat za poměrně rozvinutý. Ceny stavebních pozemků pro bydlení jsou nejčastěji v rozpětí 500 – 900 Kč/m^2. Nad tuto úroveň vystupují ceny pozemků v sídle obvodu, tedy v Židlochovicích, dále pak v Hrušovanech u Brna, Syrovicích, Otmarově a Rajhradě (převážně 1 300 – 1 600 Kč/m^2).

Dalšími zajímavými správními obvody JmK jsou SO ORP Slavkov u Brna a Vyškov ležící východně od Brna. V prvním zmiňovaném správním obvodě převládá rozpětí cen stavebních pozemků od 200 do 600 Kč/m^2. Výjimkou je město Slavkov u Brna a obec Holubice, kde ceny stavebních pozemků dosahují výše 1 000 - 1 250 Kč/m^2. Ve SO ORP Vyškov se ceny pozemků pohybují nejčastěji v rozmezí 300 – 800 Kč/m^2. Neobvyklé je, že správní sídlo nemá, co se výše cen stavebních pozemků týká, žádné zvláštní postavení.

Zbývajícími správními obvody severní a centrální části JmK, kde trh se stavebními pozemky není tak výrazný jako u předchozích obvodů a kde také ceny pozemků většinou nedosahují ani výše těchto obvodů, jsou SO ORP Boskovice, Bučovice a Ivančice.

SO ORP Boskovice je nejsevernějším správním obvodem JmK. Ceny stavebních pozemků se nacházejí převážně v rozpětí 100 – 400 Kč/m^2. Vyšší úrovně dosahují ceny v Boskovicích (550 – 700 Kč/m^2). Ve správním obvodě Bučovic se ceny stavebních pozemků pohybují nejčastěji mezi 150 až 200 Kč/m^2. Vyšší ceny lze nalézt přímo v Bučovicích (300 – 600 Kč/m^2) nebo také v Nevojicích (600 Kč/m^2). Na území SO ORP Ivančice na trhu se stavebními pozemky nejvýrazněji dominují spolu s jeho správním centrem Ivančicemi (200 - 300 Kč/m^2), město Oslavany (400 – 650 Kč/m^2) a obec Dolní Kounice (350 - 700 Kč/m^2). Ve zbývajícím území obvodu jsou ceny pozemků určených pro výstavbu bydlení v rozpětí 110 – 130 Kč/m^2.

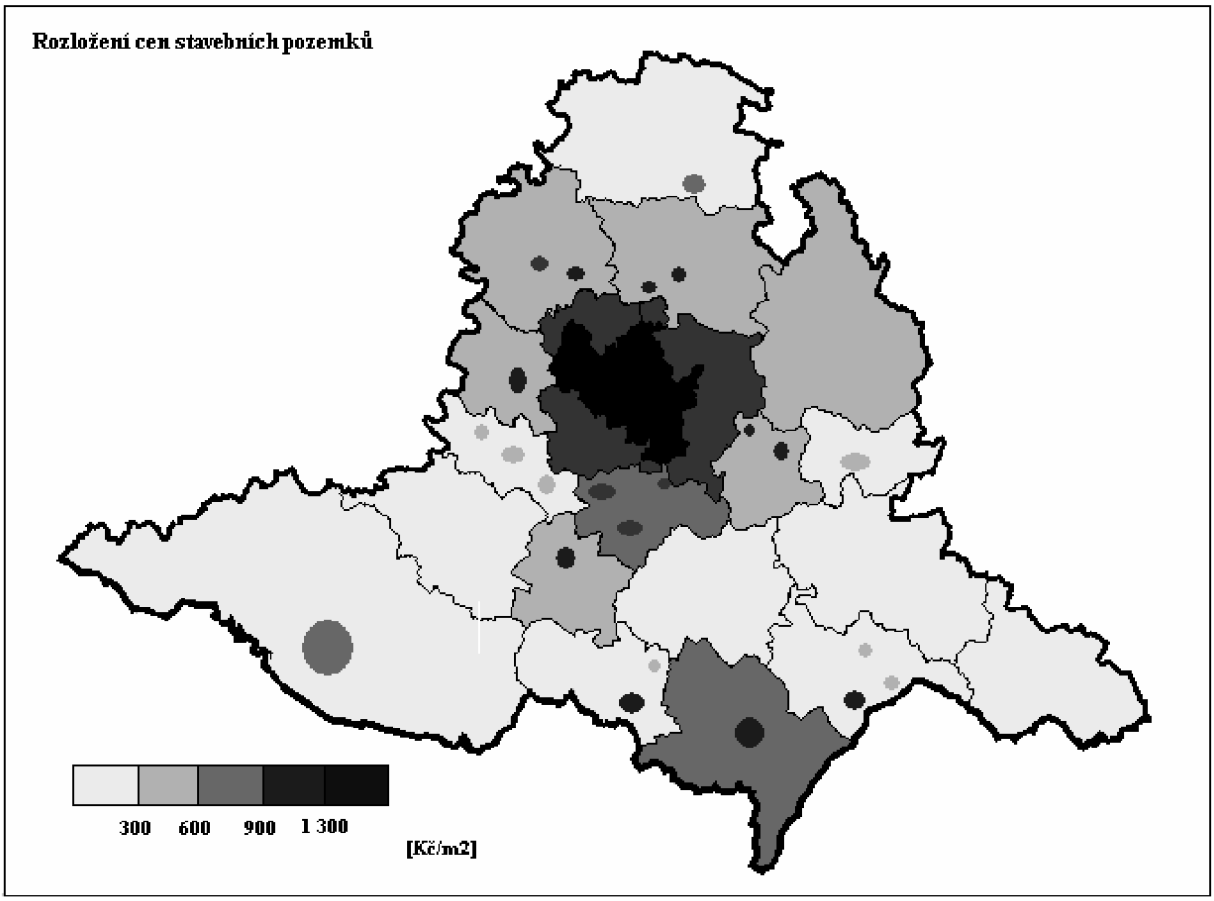
Zcela odlišnou oblastí je jižní, příhraniční část JmK, silně orientovaná na zemědělství, lesnictví a rybolov. Jedná se o území hospodářsky slabých regionů, a to o okresy Hodonín, Znojmo a o okres Břeclav, kde je situace mírně lepší. Lze pozorovat negativní vliv této slabé hospodářské výkonnosti na trh se stavebními pozemky.

Okres Hodonín tvoří SO ORP Hodonín, Kyjov a Veselí nad Moravou. V prvním z těchto správních obvodů, tedy v SO ORP Hodoníně, se ceny stavebních pozemků pohybují nejčastěji v rozmezí 200 – 350 Kč/m^2. Vyšší ceny za m^2 stavebního pozemku lze nalézt ve městech Hodoníně (1 000 – 1 400 Kč/m^2) a Dubňanech (450 – 500 Kč/m^2) nebo také v obci Rohatec (550 – 850 Kč/m^2). Ve SO ORP Kyjov jsou ceny stavebních pozemků v rozpětí 150 – 370 Kč/m^2. Vyšší hranice tohoto cenového intervalu dosahují ceny pozemků především ve správním sídle Kyjově. V nejvýchodnějším správním obvodě Jmk, tedy ve Veselí nad Moravou, není trh se stavebními pozemky příliš rozvinutý a proto jejich ceny dosahují maximálně do výše 400 Kč/m^2.

Okres Znojmo se skládá ze dvou SO ORP, a to konkrétně SO ORP Znojmo a Moravský Krumlov. Ceny stavebních pozemků ve správním obvodě Znojma se nacházejí nejvíce v rozmezí 200 – 300 Kč/m^2. Vyšší ceny lze nalézt ve městě Znojmě a v jeho těsném okolí, a to 450 – 900 Kč/m^2. V druhém ze správních obvodů, tedy ve SO ORP Moravský Krumlov, se ceny stavebních pozemků určených pro výstavbu bydlení pohybují v rozmezí 100 – 300 Kč/m^2.

Posledním analyzovaným územím je území okresu Břeclav, který je tvořen SO ORP Břeclav, Mikulov, Hustopeče a Pohořelice. Ceny stavebních pozemků ve správním obvodě Břeclav se pohybují nejčastěji v rozmezí 400 – 750 Kč/m^2. Vyšší ceny je možné nalézt přímo ve městě Břeclav (800 – 1 000 Kč/m^2). Ve SO ORP Mikulov se nacházejí ceny v intervalu 150 – 250 Kč/m^2. Výraznější cenový rozdíl je u města Mikulov (1 000 Kč/m^2) a také obci Pavlov (500 – 650 Kč/m^2). Na území správního obvodu Hustopeče se ceny stavebních pozemků pohybují nejčastěji mezi 150 – 250 Kč/m^2. V obci Kurdějov a ve městě Klobouky u Brna jsou ceny vyšší, a to 800 Kč/m^2, resp. 500 – 600 Kč/m^2. Posledním správním obvodem v JmK je SO ORP Pohořelice, kde se ceny stavebních pozemků nacházejí v rozmezí 200 – 400 Kč/m^2. Výjimkou je správní centrum, tedy město Pohořelice, kde se ceny pozemků určených pro bydlení pohybují mezi 500 – 750 Kč/m^2.

Obr. č. 23 Ceny stavebních pozemků v JmK



Zdroj: vlastní zpracování

Tento kartogram byl vyhotoven s použitím dat obsažených v této práci a jeho zpracování není po metodické stránce zcela v pořádku. Tato skutečnost je způsobena značnými výkyvy cen stavebních pozemků v určitých oblastech daných správních obvodů nad jeho průměrné hodnoty. Z tohoto důvodu je použito nestandardního postupu, při němž byly tyto oblasti vyznačeny v barvě příslušného cenového rozpětí, i přestože zbylá část správního obvodu je označena jinak.

Závěr

Pro nemovitosti, tedy i pro stavební pozemky, je charakteristická řada vlastností, které jsou zcela odlišné od vlastností jiných statků. Nemovitosti jsou nepřemístitelné, každá z nich je individuální a mají dlouhodobou životnost. Pro všechny typy pozemků také platí, že jejich vlastnictví je určitou formou monopolu, protože je nelze libovolně rozšiřovat či vyrábět a jejich množství je proto omezené.

Před zpracováním analýzy trhu s pozemky byl v práci definován pojem stavební pozemek a uvedeny metody, jimiž je možné tento druh nemovitosti ocenit. Mezi metody používané v České republice patří oceňování pomocí cenové mapy stavebních pozemků a provedení kalkulace podle §28 vyhlášky č. 540/2002 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Je však třeba zdůraznit, že ceny získané výše zmíněnými metodami nejsou pro konkrétní subjekty závazné. Skutečné ceny závisí na tržním vztahu nabídky a poptávky daného druhu pozemku.

Další částí práce je charakteristika Jihomoravského kraje a jeho rozčlenění na územní jednotky vhodné pro potřeby práce. Protože se jedná o poměrně rozsáhlé území, byly zvoleny správní obvody obcí s rozšířenou působností. Rozdělení kraje na větší územní celky – okresy by bylo velmi obecné a neposkytnulo by dostatečný přehled o situaci na trhu se stavebními pozemky Jihomoravského kraje.

Cílem diplomové práce bylo provedení analýzy trhu se stavebními pozemky určenými pro výstavbu bydlení, a to v Jihomoravském kraji. Tato analýza nebyla provedena pro statutární město Brno, které již bylo zpracováno v samostatné bakalářské práci. V úvodu práce je uvedena hypotéza, která předpokládá, že nejvyšší ceny stavebních pozemků jsou v nejtěsnějším okolí Brna, tzn. na území okresu Brno-venkov, a také v okrese Blansko. Naopak nižší ceny stavebních pozemků měly být identifikovány v jižních, příhraničních oblastech Jihomoravského kraje – v okresech Znojmo, Břeclav a Hodonín. K potvrzení této hypotézy došlo jen částečně.

V provedených analýzách trhu se stavebními pozemky jednotlivých správních obvodů byla mimo cen za m^2 stavebních pozemků porovnána i celá řada ukazatelů, které mají

k výši cen stavebních pozemků úzký vztah. Jedná se například o hustotu osídlení, podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva, struktura činností ekonomicky aktivního obyvatelstva podle odvětví, míra nezaměstnanosti či struktura pozemků v dané lokalitě. Samotná data potřebná pro vypracování práce byla zjištěna z materiálů realitních kanceláří, popř. přímo od pracovníků Obecních či Městských úřadů.

Ze zhotovených analýz vyplývá, že nejvyšší ceny jsou ve správních obvodech Kuřim a Šlapanice, které s Brnem přímo sousedí. Mezi poměrně atraktivní regiony dále patří správní obvody Blansko, Tišnov, Rosice, Židlochovice, Slavkov u Brna a Vyškov. Je to způsobeno především kombinací kvalitního životního prostředí, nabídkou práce přímo v obvodě a velmi dobrým dopravním spojením s krajským městem Brnem. V ostatních obvodech severní a centrální části Jihomoravského kraje, tedy ve správních obvodech Boskovice, Bučovice a Ivančice, jsou ceny nižší. Obdobnou cenovou úroveň lze nalézt ve správních obvodech tvořících okresy Znojmo, Břeclav a Hodonín. Výjimkou jsou obvody Pohořelice a Břeclav, kde jsou ceny stavebních pozemků vyšší než je tomu u ostatních obvodů. U správního obvodu je to způsobeno jeho polohou na rozvojové ose Brno – Slovensko. Vyšší ceny, než je průměr regionu, jsou také často zjištěny ve správních sídlech jednotlivých obvodů této oblasti.

Seznam použitých zkratek

JmK – Jihomoravský kraj

SO ORP – Správní obvod obce s rozšířenou působností

IS – Inženýrské sítě

SLDB 2001 – Sčítání lidu, domů a bytů 2001

Seznam literatury

Monografie:

1. Bradáč, A. a kol.. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přeprac. vyd. Brno : CERM, 2004. 578 s. ISBN 8072043323

2. MAIER, K., ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha : Grada, 2000. 142 s. ISBN 8071696447

3. Císař, J., *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*/. 1. vyd. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1996. 160 s. ISBN 8070796901

Zákony a vyhlášky:

4. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

5. Vyhláška č 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku

Akademické práce:

6. DVOŘÁČKOVÁ, Renata. *Vývoj cen pozemků v Brně a změny v jejich oceňování*. [s.l.], 2004. 49 s. Ekonomicko-správní fakulta. Masarykova univerzita. Katedra regionální ekonomie a správy. Vedoucí bakalářské práce Žítek V.

7. ŠOURKOVÁ, Michaela. *Prostorové a ekonomické aspekty trhu nemovitostí*. [s.l.], 2003. 75 s. Ekonomicko-správní fakulta. Masarykova univerzita. Katedra regionální ekonomie a správny. Vedoucí diplomové práce Žítek V.

Internetové zdroje:

8. www.czso.cz

9. www.sreality.cz

10. www.bvreality.cz

11. www.dvl.cz

12. www.fsreality.cz

13. www.jihomoravskereality.cz

14. www.krajicek.reals.cz

15. www.zemepis.com

16. www.mrcr.cz

17. www.kr-jihomoravsky.cz

18. www.portal.gov.cz

webové strany měst a obcí Jihomoravského kraje